

3. Gunningscriteria & beoordelingsmethodiek

Flexwonen

Locatie Dodenauweg Kaatsheuvel



Tender : Flexwonen Locatie Dodenauweg Kaatsheuvel

Opstellers : Gemeente Loon op Zand & Karel

Datum : Gecorrigeerde versie 24 april 2025 (voorheen versie 31 maart 2025)

Kenmerk : Zk25.00488



1. Gunningscriteria en wijze van beoordeling

De gunningscriteria hebben betrekking op het onderdeel prijs en kwaliteit. Deze criteria hebben tot doel om te komen tot vaststelling van de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding (bpkv). Voorlopige gunning vindt plaats aan de inschrijver die:

- a. Niet wordt uitgesloten op grond van de uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria en;
- b. De inschrijving die de beste prijs-kwaliteitsverhouding heeft gedaan.

De beste inschrijving op basis van bpkv wordt bepaald met inachtneming van de volgende gunningscriteria en de daaruit volgende wijze van beoordelen.

Criterium	Maximale puntenscore
Ruimtelijk	
K1. Planning	25
K2. Ruimtelijke kwaliteit (ontwerp)	35
Ontwikkel en exploitatieproces	
K3. Ontwikkeling	25
K4. Exploitatie	20
K5. Circulariteit	5
Prijs	
P6. Huursom	20
P7. Kosten Bouw- en Woonrijp maken	20
Totaal	150

Let op! Voor de aan te leveren plannen van aanpak geldt dat altijd de minimaal benoemde punten beschreven dienen te worden. Het niet voldoen hieraan leidt tot een onvoldoende en daarmee uitsluiting van verdere deelname binnen de aanbesteding. Plannen van aanpak dienen te worden aangeleverd in lettertype 10, Calibri, regelafstand 1,15.

Indien er meerdere pagina's worden aangeleverd dan omschreven in de navolgende uitwerking, dan zullen deze teveel aangeleverde pagina's niet meegenomen worden in de beoordeling. Het is niet toegestaan om binnen de plannen van aanpak of ontwerpen verwijzingen op te nemen naar externe bronnen en/of websites. Deze informatie zal niet worden meegenomen in de beoordeling.

Voor dit onderdeel geldt dat alle gevraagde documenten per gunningscriterium aangeleverd moeten worden plus het inschrijvingsbiljet (zie bijlage G).

1.1 Uitwerking gunningscriteria

Criterium K1: Plan van aanpak – planning	
Maximale puntenscore: 25	
Omschrijving:	Plan van aanpak waarin Inschrijver de mate waarop invulling wordt gegeven aan de doelstellingen met betrekking tot een realistische planning omschrijft waarbij voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.
Doel:	Een realistische planning waarin het bouw- en woonrijp maken is uitgewerkt evenals het realiseren, plaatsen en opleveren van de flexwoningen conform de gestelde voorwaarden.
Score:	0% - 25% - 50% - 75% - 100% (Knock-out criterium bij Onvoldoende)
Maatstaf:	Meetwaarden ten opzichte van de eisen in deze aanbestedingsleidraad.
Benodigde informatie in de Inschrijving:	Dit criterium wordt beoordeeld aan de hand van een bondig plan van aanpak, waarin minimaal het volgende beschreven moet worden: 1. Een duidelijke planning op weekniveau waarin de momenten als aanvraag, start bouw- en woonrijp maken, realisatie, plaatsing en oplevering van de woningen gaat plaatsvinden zijn opgenomen. Hieraan moet een concrete omschrijving van doorlooptijden en het verkrijgen van benodigde vergunningen zijn toegevoegd. 2. Welke acties inschrijver onderneemt om de gemaakte planning te kunnen naleven in een overzichtelijk stappenplan. 3. Duidelijke onderscheid van het bouw- en woonrijp maken en de realisering van de flexwoningen dient in de planning te zijn opgenomen. 4. Hoe snel inschrijver de aanvragen met bijbehorende stukken (motivering, deelonderzoeken) kan indienen. 5. Welke acties inschrijver onderneemt om de aangeleverde planning te kunnen naleven. 6. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de omgevingsdialoog. Voor dit plan van aanpak geldt: maximaal 2 pagina's van A4 formaat plus 1 pagina van A3 formaat voor aanlevering van de planning.

Criterium K2: Plan van aanpak – Ruimtelijke kwaliteit (ontwerp)	
Maximale puntenscore: 35	
Omschrijving:	De mate waarin het ontwerp een hoogwaardige uitstraling heeft en voldoet aan de indeling betreft de verschillende soorten woningen.
Doel:	Kwalitatief hoge uitstraling/esthetische waarde van de wijk behouden of zelfs verbeteren, die gedurende de 15 jaar behouden blijft.
Score:	0% - 25% - 50% - 75% - 100% (Knock-out criterium bij Onvoldoende)
Maatstaf:	Meetwaarden ten opzichte van de eisen in deze aanbestedingsleidraad.
Benodigde informatie in de Inschrijving:	Voor het ontwerp dient er rekening te worden gehouden met onderstaande. Het is toegestaan in het ontwerp korte toelichtingen te geven. Dit alles dient gebaseerd te zijn op hetgeen omschreven in paragraaf 2.3 van het beschrijvend document. In het ontwerp dient minimaal onderstaande zichtbaar te worden:

	• Ontwerp dient een totaalbeeld te geven. Dit wil zeggen dat het ontwerp toe dient te zien op de benutting van de gehele ruimte. • In het ontwerp dient ook rekening te worden gehouden met (parkachtige) wandelpaden, biodiversiteit, klimaat adaptieve maatregelen (zoals waterberging), speel- en/of sportvoorzieningen. • Naast het ontwerp van de ruimte dient ook een duidelijk beeld te worden gegeven van de situering van de woningen, de vormgeving ervan en de plattegronden van elk type te realiseren woningen. • Op welke wijze er rekening mee wordt gehouden om het ontwerp van het terrein en de woningen aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing en infrastructuur in de directe omgeving. Het ontwerp van de locatie dient te worden aangeleverd als plattegrond (1:200) en moet een duidelijk beeld weergeven van de ruimtelijke impressie. Voor dit ontwerp geldt: ontwerp op maximaal 1 A2 formaat.
--	---

Criterium K3: Plan van aanpak - ontwikkeling	
Maximale puntenscore: 25	
Omschrijving:	Plan van aanpak waarin Inschrijver de mate waarop invulling wordt gegeven aan de doelstellingen met betrekking tot het plan van aanpak voor de ontwikkeling duidelijk omschrijft.
Doel:	Een woongebied voorzien van een prettige woon- en leefomgeving waarbij aan de randvoorwaarden voor de realisatie van flexwoningen wordt voldaan.
Score:	0% - 25% - 50% - 75% - 100% (Knock-out criterium bij Onvoldoende)
Maatstaf:	Meetwaarden ten opzichte van de eisen in deze aanbestedingsleidraad.
Benodigde informatie in de Inschrijving:	Dit criterium wordt beoordeeld aan de hand van een bondig plan van aanpak, waarin minimaal het volgende beschreven moet worden: 1. De manier hoe er wordt gezorgd voor een snelle en soepele aanvraag en verkrijging van vergunningen. 2. Hoe Inschrijver er voor zorgdraagt dat de woningen snel kunnen worden geplaatst en in gebruik worden genomen. 3. Hoe er wordt omgegaan om hinder voor de omgeving en omwonenden te beperken tijdens realisatie. 4. Op welke manier wordt er gezorgd voor lage woonlasten, bijvoorbeeld door energiezuinige installaties of gedeelde voorzieningen? 5. Op welke wijze Inschrijver de gemeente betreft bij de voortgang van dit project. 6. De wijze van implementeren van de verplichte burgerparticipatie c.q. de omgevingsdialoog. Voor dit plan van aanpak geldt: maximaal 2 pagina's van A4 formaat.

Criterium K4: Plan van aanpak – exploitatie	
Maximale puntenscore: 20	
Omschrijving:	Plan van aanpak waarin Inschrijver de mate waarop zij een goede verhuurder is voor bewoners, een goede buur voor de omgeving en een goede huurder van de gemeente omschrijft.
Doel:	Een sociale leefomgeving die prettig is voor bewoners en omwonenden. Voorkomen dat mensen na 15 jaar op straat komen te staan door goede begeleiding doorstroom.
Score:	0% - 25% - 50% - 75% - 100% (Knock-out criterium bij Onvoldoende)
Maatstaf:	Meetwaarden ten opzichte van de eisen in deze aanbestedingsleidraad.
Benodigde informatie in de Inschrijving:	Dit criterium wordt beoordeeld aan de hand van een bondig plan van aanpak, waarin minimaal het volgende beschreven moet worden: 1. Hoe Inschrijver de dienstverlening aan bewoners gaat faciliteren (zoals sociaal beheer, klachtenafhandeling, inzet woonbegeleider etc.). 2. De werking van toewijzing van woningen (loting, inschrijfduur, motivatie etc.) en hoe Inschrijver doorstroom stimuleert. 3. Hoe Inschrijver zorgdraagt voor laagdrempelige aanspreekbaarheid. 4. Hoe Inschrijver de rol van een 'goede buur' gaat invullen. Voor dit plan van aanpak geldt: maximaal 2 pagina's van A4 formaat.

Criterium K5: Plan van aanpak – Circulariteit	
Maximale puntenscore: 5	
Omschrijving:	Plan van aanpak waarin Opdrachtnemer de mate waarin invulling wordt gegeven aan circulariteit duidelijk weergeeft.
Doel:	Een duurzame en circulaire woningbouwontwikkeling
Score:	0% - 25% - 50% - 75% - 100% (Knock-out criterium bij Onvoldoende)
Maatstaf:	Meetwaarden ten opzichte van de eisen in deze aanbestedingsleidraad.
Benodigde informatie in de Inschrijving:	Dit criterium wordt beoordeeld aan de hand van een bondig plan van aanpak, waarin minimaal het volgende beschreven moet worden: 1. De algemene wijze waarop duurzaamheid en circulariteit wordt toegepast binnen de organisatie. 2. De wijze waarop duurzaamheid en circulariteit specifiek wordt toegepast binnen deze opdracht. 3. In hoeverre er secundaire (gerecyclede of hergebruikte) materialen toegepast worden in de bouw. 4. Worden er hernieuwbare biobased materialen toegepast? 5. Vastleggen van een materialenpaspoort, zodat hergebruik in de toekomst mogelijk is. 6. Toepassing van mogelijke duurzame energieoplossingen. Voor dit plan van aanpak geldt: maximaal 1 pagina van A4 formaat.

1.2 Toelichting beoordeling kwaliteit algemeen

Beoordelingsmethodiek

Voor elk kwaliteitscriterium (K1 tot en met K5) wordt een beoordelingscijfer gegeven. Naarmate beter invulling wordt gegeven aan het kwaliteitscriterium, levert dit voor de gemeente hogere meerwaarde op. Naarmate een beschrijving minder concreet is, kan dit ook leiden tot een lager beoordelingscijfer.

Bij het hoogste beoordelingscijfer wordt het maximale puntenaantal toegekend. Lagere scores leveren minder punten op conform onderstaand overzicht van de beoordelingscijfers met bijbehorende percentages. Bij de berekening van de scores wordt gerekend met twee decimalen achter de komma.

Beoordelingscijfer	Waardering	% van maximale puntenaantal
10	Uitstekend (Erg veel meerwaarde)	100%
9	Zeer goed (Aanzienlijke meerwaarde)	75%
8	Goed (Meerwaarde)	50%
7	Ruim voldoende (Enige meerwaarde)	25%
6	Voldoende (Geen meerwaarde)	0%
5	Onvoldoende	Knock out

De kwaliteitsbeoordelingen worden uitgevoerd door een beoordelingsteam (bestaande uit 4 personen, waarvan 1 portefeuillehouder wonen, 1 projectleider, 1 (strategisch) adviseur, die na een zelfstandige beoordeling tijdens een consensusoverleg tot één gezamenlijke score komen.

De beoordelaars zijn tijdens het beoordelen niet op de hoogte van de inschrijfprijzen om beïnvloeding tegen te gaan. Bij de beoordeling van het gunningscriterium kwaliteit wordt per kwaliteitsaspect een puntenwaardering gegeven. Deze bestaat uit een percentage (0% (KO), 0%, 25%, 50%, 75% en 100%) en wordt volgens de onderstaande schaalverdeling toegekend:

- Score 100%: Uitstekend. Aanbestedende dienst is van oordeel dat Inschrijver een uitstekend plan van aanpak heeft opgesteld. Het plan van aanpak is SMART¹ omschreven en geeft de opdrachtgever alle vertrouwen dat Inschrijver kwalitatief hoogwaardige dienstverlening levert en dat de opdrachtgever volledig wordt ontzorgd. Op alle punten van het criterium wordt maximale meerwaarde geboden.
- Score 75%: Zeer goed. Het plan van aanpak geeft de aanbestedende dienst veel vertrouwen dat Inschrijver kwalitatief hoogwaardige dienstverlening levert en dat aanbestedende dienst zoveel mogelijk wordt ontzorgd. Het plan is volledig SMART geschreven. Er is sprake van grote meerwaarde op alle onderdelen van het criterium;
- Score 50%: Goed. Het plan van aanpak is SMART omschreven en geeft de aanbestedende dienst ruim voldoende vertrouwen dat Inschrijver kwalitatief hoogwaardige dienstverlening levert en dat de aanbestedende dienst zoveel mogelijk wordt ontzorgd. Op enkele onderwerpen van het plan van aanpak zou een hogere beoordeling mogelijk zijn en wordt op deze onderwerpen als minder goed beoordeeld. Er is sprake van meerwaarde op alle onderdelen van het criterium of grote meerwaarde op enkele onderdelen van het criterium;
- Score 25%: Ruim voldoende. Het plan van aanpak is SMART omschreven en geeft de aanbestedende dienst voldoende vertrouwen dat Inschrijver kwalitatief hoogwaardige

¹ SMART: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden

dienstverlening levert en dat de aanbestedende dienst deels wordt ontzorgd. Op enkele onderwerpen van het plan zou een hogere beoordeling mogelijk zijn en wordt op deze onderwerpen als minder goed beoordeeld. Er is sprake van beperkte meerwaarde op alle onderdelen van het criterium of meerwaarde op enkele onderdelen van het criterium;

- Score 0%: Voldoende. Het plan van aanpak geeft de aanbestedende dienst voldoende vertrouwen dat Inschrijver kwalitatief hoogwaardige dienstverlening levert. Op vrijwel alle onderwerpen van het plan zou een hogere beoordeling mogelijk zijn en wordt op deze onderwerpen als minder goed beoordeeld. Er wordt geen meerwaarde geboden.
- Onvoldoende = Knock-out*. Het opgestelde plan van aanpak is onvoldoende. Er missen verplichte onderdelen zoals benoemd in de tabellen hieronder waardoor de aangeleverde stukken niet compleet zijn, en/of het plan geeft aanbestedende dienst onvoldoende vertrouwen dat Inschrijver kwalitatief hoogwaardige dienstverlening levert. Inschrijver scoort op een substantieel deel van de onderwerpen van het plan een onvoldoende.

**Bij een onvoldoende op één van de onderdelen is sprake van een Knock-out. Een onvoldoende wordt gegeven als u één van de verplichte (en minimaal gevraagde) onderdelen niet aanlevert of een plan schrijft dat van een onvoldoende niveau is, waardoor Opdrachtgever geen vertrouwen in een samenwerking heeft. Bij een onvoldoende beoordeling wordt uw inschrijving terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname binnen de aanbestedingsprocedure.*

2. Selectie criterium prijs

Opgegeven tarieven dienen marktconform te zijn. Opdrachtgever heeft het recht deze te toetsen bij een onafhankelijke partij. Mogen geen negatieve bedragen en 0,00 opgegeven worden. Alle tarieven zijn excl. BTW. Indien dit toch wordt geconstateerd leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname.

Bij de berekening van de scores wordt gerekend met twee decimalen achter de komma.

2.1 Selectie criterium P6 'Huursom'

Voor de geboden huursom is maatgevend de huursom die op het inschrijvingsbiljet is vermeld, exclusief omzetbelasting.

De hoogste prijs (huursom) krijgt de maximale score voor dit criterium. De huursommen van de overige prijzen krijgen een score naar rato conform de volgende formule:

$\text{Score gegadigde} = (\text{geboden inschrijvingssom} / \text{hoogste inschrijvingssom}) * 20$

Voor het bepalen van de inschrijfsom wordt er binnen het inschrijvingsbiljet een huursom opgevraagd voor 1 jaar (het eerste volledige jaar). De inschrijfsom wordt bepaald door de hoeveelheden flexwoningen zoals opgenomen in het Inschrijvingsbiljet. Deze gebruikte hoeveelheden zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er is gebruik gemaakt van deze indicatieve hoeveelheden om iedere inschrijver een aanbieding te kunnen laten doen op basis van dezelfde vastgestelde hoeveelheden (gebaseerd op paragraaf 2.3 van het beschrijvend document).

De uiteindelijk vastgestelde huursom wordt bepaald op basis van het ingediende ontwerp en de daarbij behorende prijzen. Deze prijzen zullen via de contractuele voorwaarden worden geïndexeerd.

***Belangrijk:** Onderdeel 'P6 huursom' dient te worden voorzien van een open calculatie, waarin iedere huursom per woning op detailniveau is uitgewerkt. Deze open calculatie is nodig om na gunning de exacte huurprijzen te kunnen bepalen op basis van het gedane aanbod van Opdrachtnemer. De totaalbedragen op het inschrijvingsbiljet en de open calculatie dienen hierin overeen te komen. Indien dit niet het geval is leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname.*

2.2 Selectie criterium P7 'Kosten bouw- en woonrijp maken'

Voor de kosten bouw- en woonrijp maken is de inschrijfsom maatgevend die op het inschrijvingsbiljet is vermeld, exclusief omzetbelasting. Hiervoor geldt een plafondbedrag van € 790.000,00 (excl. btw) zoals ook is beschreven in het beschrijvend document.

De laagste prijs (kosten bouw- en woonrijp maken) krijgt de maximale score voor dit criterium. De overige inschrijfsommen voor het bouw- en woonrijp maken krijgen een score naar rato conform de volgende formule:

$\text{Score gegadigde} = (\text{laagste inschrijvingssom} / \text{geboden inschrijvingssom}) * 20$

***Belangrijk:** Voor dit onderdeel 'P7 kosten bouw- en woonrijp maken' geldt dat een onderbouwing van de inschrijfsom dient te worden aangeleverd in de vorm van een open calculatie. Het totaalbedrag op het inschrijvingsbiljet en de open calculatie dienen hierin overeen te komen. Indien dit niet het geval is leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname.*