

Aanbestedingsdocument

Nationale openbare aanbestedingsprocedure

Levering en plaatsing woonunits inclusief bouw- en woonrijp maken

Gemeente Opmeer

Datum: 2 mei 2025

INHOUDSOPGAVE

1	BEGRIPSBEPALING	4
2	ALGEMEEN	6
2.1	OPDRACHTGEVER	6
2.2	AANBESTEDINGSPROCEDURE	6
2.3	GEbruik AANBESTEDINGSPLATFORM	6
3	INHOUD VAN DE OPDRACHT	7
3.1	BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT	7
3.2	PLANNING VAN DE OPDRACHT	8
3.3	OVEREENKOMST	8
4	BESCHRIJVING AANBESTEDINGSPROCEDURE	9
4.1	PLANNING	9
4.2	COMMUNICATIE	9
4.3	VRAGEN/NOTA'S VAN INLICHTINGEN	9
4.4	BEZOEK LOCATIE	10
4.5	TEGENSTRIJDIGHEDEN, ONJUISTHEDEN, ONDUIDELIJKHEDEN EN/OF ONVOLKOMENHEDEN	10
4.6	INDIENING INSCHRIJVING	10
4.7	OPENING INSCHRIJVINGEN	11
4.8	BEOORDELINGSPROCEDURE	11
4.8.1	PROCES VAN BEOORDELING	11
4.8.2	ONGELDIGHEID EN TOELICHTING	11
4.8.3	BEOORDELINGSCOMMISSIE	12
4.9	GUNNINGSPROCEDURE	12
4.9.1	PROCES VAN GUNNING	12
4.10	VOORBEHOUDEN	13
4.11	KLACHTENPROCEDURE	13
5	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	14
5.1	INLEIDING	14
5.2	UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT (UEA)	14
5.3	UITSLUITINGSGRONDEN	14
5.4	GESCHIKTHEIDSEISEN	14
6	OVERIGE VOORWAARDEN INSCHRIJVING	17
6.1	INFORMATIEVERSTREKKING	17
6.2	INSTEMMING VOORWAARDEN	17
6.3	RECHTSGELDIGE ONDERTEKENING	17
6.4	INSCHRIJVEN MET ONDERAANNEMERS	17
6.5	INSCHRIJVEN ALS COMBINATIE	17
6.6	BEROEP OP EEN HOLDING- OF MOEDERMAATSCHAPPIJ	17
6.7	VOORGESCHREVEN GEBRUIK BIJLAGEN EN PLAN VAN AANPAK	17
6.8	VARIANTEN/VOORWAARDELIJKE INSCHRIJVING	18
6.9	GEMAAKTE KOSTEN	18
6.10	GESTANDDOENINGSTERMIJN	18
6.11	MANIPULATIEVE INSCHRIJVING	18
6.12	SPECIFICATIES	18
6.13	TOEPASSELIJK RECHT EN FORUM	18
7	PROGRAMMA VAN EISEN	19
7.1	ALGEMEEN	19
8	GUNNINGSCRITEIA	20
8.1	ALGEMEEN	20
8.2	GUNNINGSCRITEIA	20
8.2.1	PRIJS	20
8.2.2	VOORWAARDEN PRIJS	21
8.2.3	KWALITEIT	21
8.3	BEOORDELING GUNNINGSCRITEIA	23
9	OVERZICHT BIJLAGEN	25

1 Begripsbepaling

In dit Aanbestedingsdocument, inclusief Bijlagen, wordt onder de volgende begrippen verstaan (gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd):

Aanbestedingsdocument

Dit aanbestedingsdocument inclusief eventuele Bijlage(n).

Aanbestedingsplatform

Het platform van TenderNed waarop de Aanbestedingsstukken worden geplaatst en waarop de communicatie tussen de Opdrachtgever en de Inschrijver plaatsvindt en welke als medium dient voor het indienen van een Inschrijving.

Aanbestedingsprocedure

De nationale openbare procedure waarin de Opdracht in de markt wordt gezet, om te komen tot een Overeenkomst met een Inschrijver.

Aanbestedingsstukken

Alle stukken die door de Opdrachtgever zijn opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de Aanbestedingsprocedure, met inbegrip van de aankondiging van de Opdracht, de technische specificaties, het Aanbestedingsdocument, de Nota('s) van Inlichtingen, de voorgestelde Overeenkomst, formats voor het aanbieden van documenten door Inschrijvers, informatie over algemeen toepasselijke verplichtingen en alle aanvullende documenten.

Aanbestedingsreglement Werken 2016 / ARW 2016

Het reglement voor het aanbesteden van opdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, nr. 30657. Het reglement is van toepassing op deze Aanbestedingsprocedure, tenzij Opdrachtgever daarvan uitdrukkelijk afwijkt in de Aanbestedingsstukken.

Beoordelingscommissie

Een team van personen die de inhoudelijke beoordeling van de Inschrijvingen doet.

Bijlage

Aanhangsel bij dit Aanbestedingsdocument welke daarvan onlosmakelijk deel uitmaakt.

Definitieve Gunning

De mededeling van de gunningsbeslissing na de bezwaartermijn, zijnde geen aanvaarding als bedoeld in artikel 217, eerste lid, van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek van een aanbod van een ondernemer.

Gunningsbeslissing

De keuze van de Opdrachtgever voor de Inschrijver aan wie hij voornemens is de Opdracht te gunnen waarop deze Aanbestedingsprocedure betrekking heeft, waaronder mede wordt verstaan de keuze om geen Opdracht te gunnen.

Geïnteresseerden

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon of een combinatie van natuurlijke en/of rechtspersonen die het Aanbestedingsdocument via het Aanbestedingsplatform heeft opgevraagd.

Geschiktheidseisen

Eisen ten aanzien van de bekwaamheid waaraan de Inschrijver moet voldoen, zoals beschreven in par. 5.4.1-5.4.2 van het Aanbestedingsdocument.

Gunningscriteria

Criteria op basis waarvan de Inschrijvingen worden beoordeeld om te komen tot de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding, zoals beschreven in par. 8.2.1-8.2.3 in het Aanbestedingsdocument.

Inschrijver

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon of een combinatie van natuurlijke en/of rechtspersonen die door middel van een Inschrijving aanbiedt de Opdracht uit te voeren.

Inschrijving

Een aanbieding de Opdracht uit te voeren.

Nota van Inlichtingen

Het document met door potentiële Inschrijvers gestelde en door de Opdrachtgever geanonimiseerde vragen over de Aanbestedingsprocedure en de aanbestedingsstukken, inclusief de antwoorden van de Opdrachtgever op deze vragen.

Opdracht

De opdracht tot de uitvoering van de werkzaamheden zoals beschreven in het Aanbestedingsdocument.

Opdrachtgever

De Gemeente Opmeer.

Opdrachtnemer

De Inschrijver aan wie door de Opdrachtgever de Opdracht in het kader van deze Aanbestedingsprocedure wordt gegund en met wie Opdrachtgever de Overeenkomst zal aangaan.

Overeenkomst

De schriftelijke overeenkomst tussen de Opdrachtgever en Opdrachtnemer waarin de voorwaarden inzake de Opdracht zijn vastgelegd.

Programma van Eisen

Het programma van eisen bestaande uit eisen zoals opgenomen in **Bijlage 5** dat integraal deel uitmaakt van het Aanbestedingsdocument.

Uitsluitingsgronden

Gronden tot uitsluiting van deelname van een Inschrijver aan de Aanbestedingsprocedure.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument / UEA

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument als bedoeld in artikel 59 van de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU, artikel 1.19 en afdeling 2.3.4. Aw 2012.

2 Algemeen

2.1 Opdrachtgever

De Opdrachtgever is de Gemeente Opmeer. Voor meer informatie over de Gemeente Opmeer kun u terecht op de website opmeer.nl.

De Gemeente Opmeer is een gemeente in de regio West-Friesland in de provincie West-Friesland. De Gemeente Opmeer bestaat uit de dorpen Aartswoud, De Weere, Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek. Op dit moment telt de Gemeente Opmeer ruim 12.400 inwoners.

2.2 Aanbestedingsprocedure

Het doel van het uitvoeren van de Aanbestedingsprocedure is het selecteren en het contracteren van één (1) Inschrijver voor het leveren en plaatsen van tijdelijke woningbouw (bestaande uit woonunits) en het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, waarbij de Opdracht uiterlijk op 1 november 2025 wordt opgeleverd.

De Opdrachtgever volgt, gelet op de aard en de geraamde omvang van de Opdracht een Nationale aanbestedingsprocedure. De Opdrachtgever heeft gekozen voor een nationale openbare aanbestedingsprocedure nu een openbare aanbestedingsprocedure het meest efficiënt is gelet op de kennis van de Opdrachtgever van de markt, de ervaring met eerdere aanbestedingen (waar de interesse te overzien was), de beperkte doorlooptijd van een dergelijke procedure en de beperkte last(en) voor Inschrijvers (mede gelet op de inrichting van de aanbesteding).

De Opdracht kent geen indeling in percelen. Gelet op het kenmerk van de Opdracht, de samenstelling van de markt, de organisatorische gevolgen en risico's en de mate van samenhang, is er geen sprake van het onnodig samenvoegen van de Opdracht. Bezien vanuit organisatorisch, administratief, financieel en logistiek oogpunt zou een indeling in percelen inefficiënt en kostenverhogend zijn en vertragend werken.

2.3 Gebruik Aanbestedingsplatform

De Opdrachtgever stelt alle Aanbestedingsstukken beschikbaar via een Aanbestedingsplatform. Inschrijver krijgt toegang tot de Aanbestedingsstukken door zich aan te melden voor de aanbesteding op de website tenderned.nl, waarop tevens een toelichting is opgenomen over de werking van het Aanbestedingsplatform.

Een Inschrijver kan uitsluitend een Inschrijving indienen via het Aanbestedingsplatform. Opdrachtgever is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor het gebruik van het Aanbestedingsplatform door Inschrijver. Opdrachtgever wijst iedere vorm van aansprakelijkheid nadrukkelijk van de hand.

3 Inhoud van de Opdracht

3.1 Beschrijving van de Opdracht

De scope van de Opdracht omvat:

1. het leveren en plaatsen van:
 - a. 18 volledig ingerichte energiezuinige studio's die zijn voorzien van een eigen warmte-, elektriciteits- en warm en koud water voorziening met de daarbij behorende bemetering. De inrichting van deze studio's bestaat uit een woongedeelte, een slaapgedeelte, een volledig ingerichte keuken en een afgesloten volledig ingerichte was en wc ruimte met een totaal woonoppervlak van minimaal 24m² (GBO) voor de huisvesting van maximaal 2 personen;
 - b. 8 volledig ingerichte energiezuinige appartementen die zijn voorzien van een eigen warmte-, elektriciteits- en warm en koud water voorziening met de daarbij behorende bemetering. De inrichting van deze appartementen bestaat uit een woongedeelte met volledig ingerichte keuken, 2 tot 3 separate slaapkamers en een volledig ingerichte was en WC ruimte met een minimaal een totaal woonoppervlak van 48m² (GBO) voor de huisvesting van 4 tot 6 personen;
 - c. een ingerichte fietsenstalling met fietsrekken voor het plaatsen van minimaal 68 fietsen;
 - d. 26 bergingen ten behoeve van de woonunits;
2. het bouw- en woonrijp maken van de locatie waarop de mobiele studio's en mobiele appartementen geplaatst moeten worden, waarbij:
 - a. op de locatie minimaal 15 parkeerplekken moeten worden aangelegd;
 - b. de openbare ruimte aantrekkelijk en groen moet worden ingericht zodat een gezond, veilig en aantrekkelijk leefklimaat wordt gewaarborgd.

De 8 appartementen dienen op het maaiveld te worden gesitueerd. Bij een tweelaagse bouw worden er 16 studio's op de appartementen geplaatst en 2 studio's op elkaar geplaatst. De woonunits betreffen volledig zelfstandige eenheden, die dan ook als zodanig volledig dienen te zijn uitgerust.

De woonunits worden geleverd en geplaatst op de locatie "De Weijver" te Opmeer. Deze locatie grenst aan het sportpak "De Weijver" (**Bijlage 2**). De betreffende gronden en de huidige tijdelijke woningbouw gevestigd op deze gronden zijn in eigendom van de Gemeente Opmeer. Aangezien de huidige tijdelijke woningbouw niet langer voldoet, is het noodzakelijk nieuwe woonunits te laten leveren en plaatsen.

De woonunits zijn in eerste instantie bedoeld voor de tijdelijke huisvesting van 68 tot 80 Oekraïense ontheemden. Nadat de woonunits niet meer nodig zijn voor deze doelgroep, bestaat de intentie om een voortgezet gebruik van minimaal vijftien (15) jaar plaats te laten vinden voor de huisvesting van spoedzoekers, statushouders en starters.

Voor de inrichting van de locatie is een massa-studie opgesteld (**Bijlage 3**). Deze massa-studie, dat uitgaat van een woonhofje, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd bij het indienen van een Inschrijving. Inschrijvers dienen als onderdeel van hun plan van aanpak een ontwerp in maximaal twee bouwlagen voor te stellen, waarbij dit ontwerp dient te voldoen aan de minimale vereisten zoals opgenomen in het Programma van Eisen (**Bijlage 5**) en dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omliggende omgeving die grenst aan de locatie. Indien Inschrijver mogelijkheden ziet voor een alternatieve inrichting waarbij er sprake is van grondgebonden woonunits in één bouwlaag, dan mag de Inschrijver dit voorstellen en meenemen in de uitwerking van zijn ontwerp. De Inschrijver dient daarbij te kiezen: of een ontwerp met woonunits in twee bouwlagen, of een ontwerp met woonunits in één bouwlaag.

De scope van de Opdracht omvat niet:

1. het verwijderen en verplaatsen van de huidige tijdelijke woningbouw;
2. de losse inventaris van de woonunits (zoals meubilair, bedden, potten en pannen, servies, bestek, handdoeken en lakens);

3. het onderhoud van de bouwwerken (woonunits, fietsenstalling en bergingen). Het onderhoud dient slechts als optie te worden meegenomen in de Inschrijving. In dat kader dient Inschrijver een voorstel te doen voor een onderhoudscontract en bij Inschrijving een concept onderhoudscontract in te dienen, alsook een prijs op te geven voor het uitvoeren van het onderhoud. Daarbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen het complete onderhoud gedurende de eerste 5 jaar na oplevering en het complete onderhoud vanaf 5 jaar tot maximaal 20 jaar na oplevering (zie ook **Bijlage 5**). De prijs voor het onderhoud maakt geen onderdeel uit van de inschrijfsom van Inschrijver, maar speelt pas een rol op het moment dat de Opdrachtgever besluit het onderhoud aan Opdrachtnemer op te dragen. Het al dan niet opdragen van het onderhoud aan Opdrachtnemer is geheel ter discretie aan de Opdrachtgever; hieraan kunnen door Inschrijvers en de Opdrachtnemer geen rechten worden ontleend.

3.2 Planning van de Opdracht

De Opdracht dient uiterlijk op 1 november 2025 te worden opgeleverd. Dit betreft een fatale termijn, gelet op de urgente situatie om passende huisvesting ter beschikking te stellen aan Oekraïense ontheemden.

Opdrachtgever gaat ervan uit dat er enkel een Inschrijving wordt ingediend door Inschrijvers die zich van deze fatale termijn bewust zijn en deze fatale termijn ook daadwerkelijk kunnen halen.

3.3 Overeenkomst

De Opdrachtgever wenst een (turnkey) Overeenkomst (**Bijlage 11**) te sluiten met één (1) Inschrijver voor de realisatie van de tijdelijke woningbouw (bestaande uit woonunits) en het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden.

4 Beschrijving Aanbestedingsprocedure

4.1 Planning

Met de publicatie van dit Aanbestedingsdocument gaat de Aanbestedingsprocedure formeel van start. De onderstaande planning wordt nagestreefd.

Onderwerp	Dag	Datum	Tijdstip
Publicatie Aanbestedingsdocument	woensdag	23 april 2025	
Uiterste datum indienen vragen t.b.v. eerste Nota van Inlichtingen	woensdag	30 april 2025	12.00 uur
Uiterste datum bekendmaken antwoorden t.b.v. eerste Nota van Inlichtingen	vrijdag	2 mei 2025	
Uiterste datum indienen vragen t.b.v. tweede Nota van Inlichtingen	vrijdag	9 mei 2025	12.00 uur
Uiterste datum bekendmaken antwoorden t.b.v. tweede Nota van Inlichtingen	woensdag	14 mei 2025	
Uiterste datum en tijdstip indienen Inschrijvingen	woensdag	21 mei 2025	12.00 uur
Presentaties	dinsdag	27 mei 2025	
Streefdatum informatie Inschrijvers omtrent voorgenomen gunning	woensdag	28 mei 2025	
Bezwaartermijn	woensdag woensdag	28 mei 2025 t/m 4 juni 2025	23.59 uur
Definitieve gunning	donderdag	5 juni 2025	

Bovengemelde planning, data en tijdstippen zijn indicatief. Inschrijvers kunnen hieraan geen rechten ontleen. De Opdrachtgever is gerechtigd eenzijdig en zonder opgave van redenen hiervan af te wijken.

4.2 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze Aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend via het Aanbestedingsplatform.

Het is niet toegestaan om gedurende de Aanbestedingsprocedure (tot het moment van definitieve gunning) contact te hebben met de Opdrachtgever op andere wijze als hiervoor omschreven voor zaken die betrekking hebben op de Aanbestedingsprocedure.

4.3 Vragen/Nota's van Inlichtingen

Inschrijvers hebben de mogelijkheid om vragen te stellen over de Aanbestedingsprocedure, het Aanbestedingsdocument inclusief Bijlagen, de overige Aanbestedingsstukken en/of daaraan gerelateerd.

Vragen voor de eerste Nota van Inlichtingen dienen **uiterlijk op 29 april 2025** te zijn ontvangen. Vragen voor de tweede Nota van Inlichtingen dienen **uiterlijk op 9 mei 2025** te zijn ontvangen. De tweede Nota van Inlichtingen is uitsluitend bestemd voor het stellen van vragen over de Overeenkomst. Overige vragen worden niet in behandeling genomen.

Vragen kunnen uitsluitend via het Aanbestedingsplatform worden ingediend. Vragen die niet tijdig of niet via het Aanbestedingsplatform worden ingediend, worden niet in behandeling genomen. Per vraag dient duidelijk te worden aangegeven:

- op welk document deze betrekking heeft (Aanbestedingsdocument, Bijlage etc.);
- op welke paragraaf deze betrekking heeft.

Naar aanleiding van de vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld met daarin de geanonimiseerde vragen van Geïnteresseerden en de antwoorden van de Opdrachtgever daarbij, alsmede eventuele wijzigingen van het Aanbestedingsdocument en/of overige Aanbestedingsstukken.

De Opdrachtgever stelt de Nota's van Inlichtingen via het Aanbestedingsplatform aan alle Inschrijvers beschikbaar. Inschrijvers krijgen hier vanuit de Opdrachtgever geen notificatie van. Een Inschrijver dient er zelf zorg voor te dragen dat de informatie tot hem/haar komt.

De Nota van Inlichtingen maakt onderdeel uit van dit Aanbestedingsdocument en prevaleert boven het Aanbestedingsdocument. In geval van strijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, prevaleert de meest recente Nota van Inlichtingen.

4.4 Bezoek locatie

Inschrijvers hebben de mogelijkheid om de locatie op eigen gelegenheid te bezoeken (de locatie is openbaar).

Door de locatie te bezoeken, kunnen Inschrijvers zich een getrouw en volledig beeld van de locatie vormen. Indien een Inschrijver ervoor kiest om de locatie niet te bezoeken, kan deze zich nadien niet beroepen op onbekendheid met omstandigheden die tijdens een bezoek waarneembaar of kenbaar hadden kunnen zijn. Door in te schrijven, wordt geacht dat de Inschrijver voldoende kennis heeft genomen van de locatie en de daarmee samenhangende omstandigheden, en aanvaardt hij de risico's die voortvloeien uit het niet bezoeken van de locatie.

4.5 Tegenstrijdigheden, onjuistheden, onduidelijkheden en/of onvolkomenheden

Mocht sprake zijn van tegenstrijdigheden, onjuistheden, onduidelijkheden en/of onvolkomenheden, dan dient de Geïnteresseerde hierover een vraag te stellen in de Nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk voor vrijdag 16 mei 2025, 12.00 uur gemotiveerd aan de Opdrachtgever uiteen te zetten via het Aanbestedingsplatform.

Indien Inschrijver niet of niet tijdig melding maakt van tegenstrijdigheden, onjuistheden, onduidelijkheden en/of onvolkomenheden dan vervalt het recht van Inschrijver om op een later moment daarover te klagen en/of bezwaren te uiten.

4.6 Indiening Inschrijving

Bij het indienen van een Inschrijving gaat Inschrijver akkoord met alle voorwaarden ten aanzien van de Aanbestedingsprocedure en het Aanbestedingsdocument.

Inschrijvingen dienen digitaal via het Aanbestedingsplatform te worden ingediend **uiterlijk op 21 mei 2025 om 12.00 uur**.

Te laat ingediende Inschrijvingen worden niet in behandeling genomen. De verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen van een correcte inschrijving via het Aanbestedingsplatform ligt te allen tijde bij de Inschrijver.

Let op! De Inschrijver dient bij Inschrijving de volgende documenten/Bijlagen in te dienen:

- Algemeen deel:
 - Uniform Europees Aanbestedingsdocument, ondertekend door een bevoegd persoon
 - Referentie Geschiktheidseisen (**Bijlage 4**)
 - Concept onderhoudscontract en prijs onderhoud, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het complete onderhoud gedurende de eerste 5 jaar na oplevering en het complete onderhoud vanaf 5 jaar tot maximaal 20 jaar na oplevering (zie ook **Bijlage 5**)
- Kwaliteit:
 - Plan van aanpak (par. 8.2.3)
- Prijs:

- Inschrijvingsbiljet met opgave inschrijfsom, ondertekend door een bevoegd persoon (**Bijlage 9**)
- Open begroting, ondertekend door een bevoegd persoon

4.7 Opening Inschrijvingen

Na het verstrijken van de deadline voor het indienen van de Inschrijvingen worden deze uit de digitale kluis van het Aanbestedingsplatform gedownload. Inschrijvers kunnen niet bij de opening van de Inschrijvingen aanwezig zijn.

De inschrijfprijzen zullen pas uit de digitale kluis van het Aanbestedingsplatform worden gedownload na de beoordeling van het kwalitatieve deel.

4.8 Beoordelingsprocedure

In deze paragraaf zal de beoordelingsprocedure nader uiteen worden gezet.

4.8.1 Proces van beoordeling

Het proces van beoordeling start direct na het uiterste tijdstip waarop de Inschrijver zijn Inschrijving(en) heeft moeten overleggen. Het proces van beoordeling kent de navolgende fase(n):

- **Fase 1 Toets op volledigheid van de Inschrijving**

De Opdrachtgever toetst of de ingediende Inschrijving volledig is en voldoet aan de in het Aanbestedingsdocument gestelde voorwaarden, waaronder dat de Inschrijver zich conformeert aan alle eisen en bepalingen van de Overeenkomst.

- **Fase 2 Toets op Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen**

De Opdrachtgever toetst of op de Inschrijvers de Uitsluitingsgronden in hoofdstuk 5 van toepassing zijn, evenals of de Inschrijvers voldoen aan alle in hoofdstuk 5 opgenomen Geschiktheidseisen, door controle van de UEA en overige voorwaarden aan de Inschrijving (hoofdstuk 6).

- **Fase 3 Toets op Programma van Eisen**

De Opdrachtgever toetst of de Inschrijver onvoorwaardelijk aan het Programma van Eisen voldoet (**Bijlage 5**). Alleen een Inschrijver die inschrijft zonder opmerking, toelichting of onder voorwaarden voldoet onvoorwaardelijk.

- **Fase 4 Beoordeling op Gunningscriteria en rangorde**

De Opdrachtgever is voornemens de Opdracht, onder de voorwaarden als opgenomen in het Aanbestedingsdocument, aan één (1) Inschrijver te gunnen met de vanuit het oogpunt van de Opdrachtgever 'beste prijs-kwaliteitsverhouding'. De Inschrijvingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie (zie par. 4.8.3) op de Gunningscriteria als hierna vermeld in hoofdstuk 8. De beoordelingscommissie zal in het kader van de objectiviteit eerst de kwaliteit per Inschrijving beoordelen, alvorens kennis te nemen van de inschrijfsom.

De beoordelingscommissie zal de gegevens in de ingediende Inschrijvingen verifiëren. Indien de beoordelingscommissie dat nodig acht, kan de beoordelingscommissie verificatiedocumenten van Inschrijvers opvragen.

De (totale) beoordeling (score) op kwaliteit en prijs leidt tot een rangorde.

4.8.2. Ongeldigheid en toelichting

Indien een Inschrijver een onvolledige Inschrijving indient, althans een Inschrijving die afwijkt van de gestelde eisen in het Aanbestedingsdocument ten aanzien van het algemene/kwalitatieve/kwantitatieve deel, indien één of meerdere Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een Inschrijver of indien een Inschrijver niet voldoet aan alle Geschiktheidseisen kan dat leiden tot ongeldigheid van de Inschrijving, c.q. het niet in behandeling nemen van de Inschrijving.

De Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd om een Inschrijver te verzoeken om een nadere toelichting en/of verduidelijking te geven. Tevens is de Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd een Inschrijver te verzoeken om bepaalde bescheiden aan te leveren ten bewijze dat de Inschrijver voldoet aan gestelde eisen c.q. normen. Tot slot is de Opdrachtgever gerechtigd om een Inschrijver te verzoeken zijn Inschrijving te verbeteren en/of aan te vullen, indien het slechts een eenvoudige presicering betreft of het herstel van een kennelijke materiële fout. Opdrachtgever verzoekt een Inschrijver niet zijn Inschrijving te verbeteren en/of aan te vullen, indien een verbetering en/of aanvulling zou leiden tot een inhoudelijk gewijzigde Inschrijving. Daarentegen verzoekt Opdrachtgever een Inschrijver wel zijn Inschrijving te verbeteren en/of aan te vullen indien de verbetering en/of aanvulling betrekking heeft op één of meerdere onderdelen die de concurrentie tussen Inschrijvers niet direct raakt en waarbij het disproportioneel zou zijn om een Inschrijver uit te sluiten.

De Inschrijver is verplicht zodanige toelichting en/of verduidelijking te geven en/of de gevraagde bewijsmiddelen aan te leveren en/of zijn Inschrijving te verbeteren/aan te vullen, op straffe van het ongeldig verklaren van de betreffende Inschrijving van de Inschrijver.

De Opdrachtgever wijkt hiermee uitdrukkelijk af van het bepaalde in par. 2.32 van het ARW 2016.

4.8.3. Beoordelingscommissie

Er wordt een commissie geformeerd die de Inschrijvingen beoordeelt. De commissie bestaat uit minimaal drie en maximaal vier personen die deskundig zijn op het gebied van de uitvoering van de Opdracht. Waar nodig is de beoordelingscommissie te allen tijde gerechtigd externe expertise in te schakelen. De beoordelingscommissie beoordeelt op basis van unanimiteit.

4.9 Gunningsprocedure

In deze paragraaf zal de gunningsprocedure nader uiteen worden gezet.

4.9.1 Proces van gunning

- **Fase 5 Gunningsbeslissing**

Nadat de beoordeling heeft plaatsgevonden en de rangorde van Inschrijvers is bepaald (fase 4), maakt de Opdrachtgever de Gunningsbeslissing bekend aan alle Inschrijvers op dezelfde datum middels het Aanbestedingsplatform. Aan de Gunningsbeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. De Opdrachtgever informeert eveneens Inschrijvers ingeval van afwijzing middels het Aanbestedingsplatform, waarbij de afwijzing een opgave van de reden(en) bevat.

- **Fase 6 Bezwaartermijn**

Inschrijvers die zich niet in de Gunningsbeslissing kunnen vinden en hiertegen bezwaar willen maken, dienen – op straffe van niet-ontvankelijkheid en verval van recht – binnen een termijn van zeven (7) kalenderdagen¹ na dagtekening van de verzending van de mededeling van de Gunningsbeslissing, door betekening van een dagvaarding, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen voornoemde beslissing van de Opdrachtgever, bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland.

¹ De bezwaartermijn van zeven (7) dagen is een vervaltermijn. Na verloop van deze termijn hebben Inschrijvers hun rechten verwerkt later nog bezwaar te maken tegen het voornemen van de Opdrachtgever.

De Opdrachtgever wijkt ten aanzien van de bezwaartermijn uitdrukkelijk af van het bepaalde in par. 2.37.2 van het ARW 2016, gelet op de dringende behoefte aan adequate huisvesting. Om de noodzakelijke voortgang en realisatie van de Opdracht te waarborgen, acht de Opdrachtgever het gerechtvaardigd om in dit specifieke geval een kortere bezwaartermijn te hanteren. Opdrachtgever vertrouwt er overigens op dat Inschrijvers, gelet op de maatschappelijke noodzaak en urgentie, geen kort geding aanhangig zullen maken tegen de Gunningsbeslissing.

Indien toch een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal de Opdrachtgever niet eerder tot Definitieve Gunning overgaan totdat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan, tenzij een zwaarwegend belang onverwijld Definitieve Gunning gebiedt.

- **Fase 7 Definitieve Gunning**

Indien en voor zover geen kort geding procedure is gestart op de voorgeschreven wijze, is de Opdrachtgever gerechtigd, maar geenszins daartoe verplicht, om uitvoering te geven aan haar Gunningsbeslissing en tot sluiting van de Overeenkomst.

4.10 Voorbehouden

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om niet te gunnen en/of de Aanbestedingsprocedure tussentijds geheel of gedeeltelijk te beëindigen. Ook behoudt Opdrachtgever zich het recht voor de informatie in de Aanbestedingsstukken aan te vullen en/of te wijzigen.

4.11 Klachtenprocedure

Klachten over het verloop van de Aanbestedingsprocedure, dienen te worden gericht aan het klachtenmeldpunt via <https://www.opmeer.nl/klachtenmeldpunt>.

Klachten kunnen betrekking hebben op het niet naleven van wettelijke bepalingen of een inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht dient duidelijk en gemotiveerd ingediend te worden. Daarnaast dient te worden aangegeven op welk aspect van de Aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft.

Een klacht wordt behandeld door ter zake deskundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de Aanbestedingsprocedure. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht zet de Aanbestedingsprocedure niet stil.

5 Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen opgenomen die van toepassing zijn op deze Aanbestedingsprocedure en op grond waarvan een Inschrijver uitgesloten moet worden van deze Aanbestedingsprocedure.

5.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Om de lasten voor Inschrijvers te verminderen wordt gebruik gemaakt van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Het UEA is geïntegreerd in het Aanbestedingsplatform. Inschrijvers dienen de gevraagde onderdelen in het UEA in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en in te dienen als onderdeel van hun Inschrijving. Door het indienen van het ondertekende UEA verklaart de Inschrijver dat:

- er geen verplichte Uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn en dat hij voldoet aan de Geschiktheidseisen;
- de EU-sanctieregeling waaronder het vijfde sanctiepakket niet op zijn onderneming van toepassing is en hij geen Russische partij is waarop de sanctieregeling ziet;
- hij bij de uitvoering van de Opdracht geen gebruik maakt van een Russische partij die voor meer dan 10% aan de uitvoering van de Opdracht deelneemt.

Let op: de ingevulde UEA dient direct bij Inschrijving te worden ingediend en dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een uit het handels- en/of beroepenregister blijvende vertegenwoordigingsbevoegde(n).

5.3 Uitsluitingsgronden

Op deze Aanbestedingsprocedure zijn de Uitsluitingsgronden zoals bedoeld in par. 2.13.2 en par. 2.13.4 ARW 2016 en vermeld in Deel IIIA en Deel IIIB UEA van toepassing. Door het invullen en ondertekenen van het UEA verklaart de Inschrijver dat de daarin vermelde verplichte Uitsluitingsgronden op hem niet van toepassing zijn alsmede dat op een tijdstip na gunning de eventueel verlangde bewijsstukken/verklaringen zoals bedoeld in par. 2.13.9 ARW 2016 op eerste verzoek worden verstrekt.

5.4 Geschiktheidseisen

Op basis van de hieronder beschreven Geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid bepaalt de Opdrachtgever of een Inschrijver geschikt is voor het uitvoeren van de Opdracht. Door het invullen van Deel IV in het UEA en ondertekening daarvan verklaart de Inschrijver dat hij voldoet aan de Geschiktheidseisen zoals hieronder in par. 5.4.1-5.4.2 opgenomen.

Inschrijvers dienen gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst te voldoen aan deze Geschiktheidseisen.

5.4.1 Financiële en economische draagkracht

De volgende Geschiktheidseisen worden gesteld in het kader van de financiële en economische draagkracht:

- Bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Inschrijver is adequaat verzekerd voor de uitvoering van de Opdracht en de daarbij behorende aansprakelijkheid en heeft hiertoe ten minste een bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, waarbij de verzekering en de hoogte van de dekking aansluiten bij de aard en omvang van de Opdracht. In geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle ondernemingen afzonderlijk te beschikken over de genoemde verzekering.

- Jaarrekening/accountantsverklaring

Inschrijver dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de uitvoering van de Opdracht. Indien Inschrijver controleplichtig is, mag de accountantscontrole van de jaarrekening in de laatste drie (3) afgesloten boekjaren geen paragraaf bevatten met een negatieve continuïteitsverwachtingen (een zogenaamde "risicoparagraaf"). Indien Inschrijver niet controleplichtig is, dan mag er geen aanleiding zijn om discontinuïteit te verwachten.

5.4.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De volgende Geschiktheidseisen worden gesteld in het kader van de technische- en beroepsbekwaamheid:

- Een VCA*- certificaat

Inschrijver beschikt voor de waarborging van de veiligheid bij de uitvoering van de Opdracht over een VCA*-certificaat versie 2017/6.0. voor bedrijven, of daaraan gelijkwaardig dan wel werkt conform gelijkwaardige maatregelen op het gebied van veiligheid waarbij deze gelijkwaardigheid dient te worden aangetoond. In geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle ondernemingen afzonderlijk te beschikken over het genoemde certificaat.

- Kerncompetenties

1. Inschrijver heeft ervaring met het bouw- en woonrijp maken van grond ten behoeve van (tijdelijke) woningbouw met een minimale opdrachtwaarde van € 1.000.000,- excl. BTW.
2. Inschrijver heeft ervaring met het leveren, plaatsen en woonklaar opleveren van minimaal 30 tijdelijke woonunits binnen een tijdsbestek van zes (6) maanden na opdrachtverlening.

5.5 Bewijsstukken

Inschrijvers dienen ter onderbouwing van de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen bij Inschrijving de volgende bewijsstukken te overleggen:

- Uittreksel van het handelsregister, waaruit tevens de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar van het UEA blijkt, die op het tijdstip van Inschrijving niet ouder is dan 6 maanden.
- Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het Verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
- Een Gedragsverklaring Aanbesteden, die op het tijdstip van Inschrijving niet ouder is dan twee 2 jaar.
- Een kopie van de verzekeringspolis met betrekking tot de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering waaruit tevens de hoogte van de verzekerde bedragen blijkt.
- Een kopie van het VCA*-certificaat versie 2017/6.0, of daaraan gelijkwaardig dan wel bewijs dat wordt gewerkt conform gelijkwaardige maatregelen op het gebied van veiligheid.
- Voor elke kerncompetentie één (1) referentieopdracht waarmee Inschrijver aantoont over de beschreven kerncompetentie te beschikken.

Indien meerdere kerncompetenties in één referentieopdracht kunnen worden vervat, mag ten aanzien van de betreffende kerncompetenties worden volstaan met dezelfde referentieopdracht. Opgave van een referentieopdracht dient met behulp van **Bijlage 4** te geschieden.

De te overleggen referentieopdrachten dienen in de afgelopen vijf (5) jaar naar tevredenheid van de betreffende opdrachtgever te zijn opgeleverd (gerekend vanaf de uiterste datum van ontvangst van de Inschrijving). Inschrijver dient de werkzaamheden waarop de

referentieopdrachten betrekking hebben zelf te hebben uitgevoerd. Indien de werkzaamheden waarop de referentieopdrachten betrekking hebben zijn uitgevoerd door een onderaannemer of door een nevenaannemer, dan dient hierbij een beroep op een Derde te worden gedaan (zie Deel IIC UEA).

Indien Inschrijver meer referenties indient dan gevraagd, zal het meerdere terzijde worden gelegd en zal enkel de eerste referentie in de beoordeling worden meegenomen. Inschrijver draagt zelf de verantwoordelijkheid voor het volledig en correct invullen en indienen van **Bijlage 4**. Opdrachtgever toetst het beschikken over de kerncompetenties op basis van de ingediende **Bijlage 4**. Het staat de Opdrachtgever vrij om contact op te nemen met de door Inschrijver opgegeven contactpersonen. Inschrijver dient op verzoek van Opdrachtgever een tevredenheidsverklaring van de betreffende opdrachtgever met betrekking tot de betreffende referentieopdracht aan Opdrachtgever te overleggen.

Inschrijver aan wie de Opdracht voorlopig wordt gegund dient ter onderbouwing van de Geschiktheidseis met betrekking tot de jaarrekening/accountantsverklaring op verzoek van Opdrachtgever binnen vijf (5) kalenderdagen de volgende bewijsstukken te overleggen:

- Een kopie van de accountantsverklaring van het boekjaar 2023 (of indien beschikbaar 2024), tenzij de Inschrijver niet controleplichtig is, in welk geval het volgende bewijsmiddel wordt verwacht. In geval van aan samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle ondernemingen afzonderlijk een kopie te overleggen.
- Een kopie van de jaarrekening van 2023 (of indien beschikbaar 2024) met een toelichtende verklaring van de accountant/boekhouder waaruit volgt dat er geen reden is om te voorzien dat de Inschrijver in het komende jaar niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

6 Overige voorwaarden Inschrijving

6.1 Informatieverstrekking

Opdrachtgever kan voor de inhoud van de vorenbedoelde gegevens niet aansprakelijk worden gesteld, noch kunnen Inschrijvers daaraan enige rechten ontleen.

6.2 Instemming voorwaarden

Door in te schrijven accepteert en conformeert de Inschrijver zich onverkort en volledig aan de voorwaarden, eisen en criteria zoals opgenomen in het Aanbestedingsdocument inclusief Bijlagen en de Nota's van Inlichtingen.

6.3 Rechtsgeldige ondertekening

De Inschrijving dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een ten tijde van ondertekening tot vertegenwoordiging bevoegde functionaris. In het geval waarin de Inschrijver een combinatie is, dient de Inschrijving te zijn ondertekend door de penvoerder.

6.4 Inschrijven met onderaannemers

Het is mogelijk om als hoofdaannemer met gebruikmaking van onderaanneming in te schrijven. Indien Inschrijver zich aanmeldt met (een) onderaannemer(s), vult Inschrijver, met vermelding van de naam van onderaannemer(s) in Deel IID van het UEA, het UEA in en ondertekent de hoofdaannemer dit formulier. Inschrijver dient middels het UEA aan te geven welk deel van de Opdracht door de onderaannemer wordt uitgevoerd.

De hoofdaannemer is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming en uitvoering van alle in de Raamovereenkomst opgenomen voorwaarden.

6.5 Inschrijven als combinatie

Het is mogelijk om als combinatie in te schrijven. Indien als combinatie wordt ingeschreven, dient iedere combinant in zijn eigen UEA aan te geven of een Uitsluitingsgrond op hem van toepassing is (zie par. 5.3) alsmede of hij voldoet aan de gestelde Geschiktheidseisen (par. 5.4.1-5.4.2).

In het geval waarin de Inschrijver een combinatie is, is het voldoende dat slechts één van de combinanten één (1) geldig referentieproject overlegt waarmee wordt aangetoond dat over de beschreven kerncompetentie wordt beschikt.

Elke combinant aanvaardt zowel gezamenlijke als hoofdelijke aansprakelijkheid voor de nakoming en uitvoering van alle in de Overeenkomst opgenomen voorwaarde.

6.6 Beroep op een holding- of moedermaatschappij

Indien de Inschrijver een dochter- of werkmaatschappij is en een beroep doet op de holding- of moedermaatschappij teneinde aan de Geschiktheidseisen te voldoen, dient de Inschrijver dit, met vermelding van de naam van de holding- of moedermaatschappij, aan te geven in Deel IID van het UEA.

Na de Gunningsbeslissing dient de Inschrijver een concernverklaring te overleggen, waarin de holding- of moedermaatschappij zich onvoorwaardelijk garant stelt voor de door de dochter- of werkmaatschappij op te nemen verplichtingen. De concernverklaring dient door een bevoegd persoon van de holding- of moedermaatschappij te zijn ondertekend.

6.7 Voorgeschreven gebruik Bijlagen en plan van aanpak

1. De Bijlagen moeten op de gevraagde wijze worden ingevuld/opgesteld en zo nodig worden ondertekend. Het is niet toegestaan om de vaste tekst van de Bijlagen aan te vullen en/of te

- wijzigen, tenzij hiertoe uitdrukkelijk toestemming is verleend door de Opdrachtgever. De Bijlagen en het plan van aanpak dienen in de Nederlandse taal te zijn ingevuld/opgesteld.
2. Met indiening van de Bijlagen en het plan van aanpak verklaart Inschrijver zich in te schrijven voor onderhavige Opdracht en conformeert hij zich aan de uitvoering van de Opdracht conform de inhoud van de Overeenkomst met inachtneming c.q. toepassing van de door Inschrijver ingediende inschrijfsom.

6.8 Varianten/voorwaardelijke Inschrijving

Het is op straffe van uitsluiting niet toegestaan om een Inschrijving in te dienen die afwijkt van de gestelde voorwaarden/eisen van de Aanbestedingsprocedure (zogenaamde varianten) en/of een Inschrijving onder voorwaarden (een voorwaardelijke Inschrijving) in te dienen.

6.9 Gemaakte kosten

De door een Inschrijver in verband met de deelname aan deze Aanbestedingsprocedure gemaakte kosten worden niet vergoed. Er worden geen Inschrijvingen na afloop van de Aanbestedingsprocedure geretourneerd.

6.10 Gestanddoeningstermijn

Inschrijver dient de Inschrijving tot minimaal 50 dagen vanaf de uiterste datum van ontvangst van de Inschrijving gestand te doen. Opdrachtgever kan verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan de Inschrijver geen aanspraak op gunning van de Opdracht ontlenen. Een Inschrijver is gehouden op een redelijk verzoek van Opdrachtgever daaraan gehoor te geven. Daarvan is in elk geval sprake indien er een kort geding procedure aanhangig wordt gemaakt tegen de Gunningsbeslissing, in welk geval de gestanddoeningstermijn (zo nodig) wordt verlengd tot 14 dagen na de uitspraak van de voorzieningenrechter. Opdrachtgever maakt géén gebruik van een wachtkamer-regeling, met dien verstande dat ook na opdrachtverlening door Opdrachtgever de opvolgend inschrijver wordt geacht zijn inschrijving gedurende de gestanddoeningstermijn gestand te (blijven) doen en Opdrachtgever zo nodig daarop een beroep kan doen.

6.11 Manipulatieve Inschrijving

Het is niet toegestaan om een manipulatieve Inschrijving in te dienen. Een Inschrijver die een manipulatieve inschrijving indient, wordt uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure en zijn Inschrijving wordt als ongeldig terzijde gelegd.

6.12 Specificaties

Alle verstrekte informatie, eisen en voorwaarden die betrekking (lijken te) hebben op een fabrikant, merk of type/norm zijn als voorbeeld opgenomen. Indien onverhoopt een toevoeging 'of gelijkwaardig' is weggelaten, dient conform artikel 2.76 AW, deze toevoeging aanwezig te worden geacht.

6.13 Toepasselijk recht en forum

1. Alle geschillen naar aanleiding van deze Aanbestedingsprocedure worden beheerst door Nederlands recht. De Rechtbank Noord-Holland is exclusief bevoegd om van eventuele geschillen kennis te nemen.
2. In geval een Inschrijver zich niet kan verenigen met de Gunningsbeslissing, is de bezwaarregeling als voorzien in par. 4.9.1 van toepassing en dient een Inschrijver binnen zeven (7) kalenderdagen een kort geding procedure aanhangig te maken, op straffe van verval van recht.
3. In geval een Inschrijver zich overigens niet kan verenigen met de inhoud van de Aanbestedingsprocedure, of de door Opdrachtgever gevolgde procedure en uitvoering daarvan, een en ander in de meest ruime zin van het woord, dient zij enige aanspraak (waaronder tot schadevergoeding) uiterlijk 1 september 2025 geldend te maken door dagvaarding van Opdrachtgever, op straffe van verval van recht.

7 Programma van Eisen

7.1 Algemeen

In **Bijlage 5** zijn de eisen ten aanzien van het uitvoeren van de Opdracht opgenomen. Deze eisen zijn hard, hetgeen betekent dat Inschrijver bij de uitvoering van de Opdracht aan de eisen dient te voldoen en daarmee rekening dient te houden bij het opstellen van een Inschrijving. Door het uitbrengen van een Inschrijving gaat Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met het Programma van Eisen.

8 Gunningscriteria

8.1 Algemeen

De Inschrijvingen die de toets op de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en het Programma van Eisen doorstaan en die tot dan toe volledig en geldig zijn gebleken, worden vervolgens beoordeeld op basis van de Gunningscriteria zoals nader uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Het criterium voor gunning is de beste prijs-kwaliteitsverhouding (BKPV). Bij het bepalen van de beste prijs-kwaliteitverhouding wordt gebruik gemaakt van het principe "gunnen op waarde". Hierbij wordt de beoordeling van het kwalitatieve gunningscriterium omgezet in een fictief geldbedrag in Euro's. De totale waarde die wordt toegekend aan de kwaliteit bij een maximale score is € 1.000.000,- excl. BRW. Dit wordt ook wel de fictieve korting genoemd.

Om te bepalen welke inschrijving de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft, worden de onderstaande gunningscriteria gehanteerd:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen fictieve korting (excl. BTW)
Prijs (inschrijfsom)	n.v.t.
Kwaliteit (plan van aanpak)	€ 1.000.000,-
1. Leveringszekerheid	€ 200.000,-
2. Beschrijving en ontwerp woonunits inclusief garantietermijnen	€ 500.000,-
3. Inrichtingsplan	€ 300.000,-

In onderstaande paragrafen zijn bovenstaande Gunningscriteria nader uitgewerkt.

Inschrijvers dienen zich te realiseren dat hun Inschrijving daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst, wanneer de Opdrachtgever besluit om met de betreffende Inschrijver de Overeenkomst te sluiten. Niet alleen de inschrijfsom, maar ook de wijze van uitvoering (plan van aanpak, voor zover akkoord bevonden door de Opdrachtgever) worden onderdeel van de Overeenkomst.

8.2 Gunningscriteria

In deze paragraaf zullen de Gunningscriteria nader worden uitgewerkt.

8.2.1 Prijs

Met betrekking tot het onderdeel prijs dient Inschrijver bij Inschrijving de volgende documenten in te dienen:

1. Inschrijfbiljet met daarin opgenomen een totale inschrijfsom voor het uitvoeren van de Opdracht, uitgesplitst in het leveren en plaatsen van de woonunits respectievelijk het bouw- en woonrijp maken van de locatie;
2. Open begroting.

Inschrijfbiljet

Inschrijver geeft in **Bijlage 9** in het aangewezen veld een inschrijfsom op voor het uitvoeren van de Opdracht.

Let op! Het is enkel toegestaan een positief bedrag in te vullen. Voor de inschrijfsom hanteert de Opdrachtgever een plafondbedrag van € 3.750.000,- excl. BTW. Het plafondbedrag is vastgesteld op basis van gedegen marktonderzoek en ingewonnen advies. Indien de inschrijfsom hoger is dan dit bedrag, leidt dat tot ongeldigheid van de Inschrijving c.q. het niet in behandeling nemen van de Inschrijving.

De Inschrijver dient zich te realiseren dat de inschrijfsom bij definitieve gunning onderdeel gaat uitmaken van de Overeenkomst.

Inschrijver dient de instructies te volgen en het format (**Bijlage 9**) te gebruiken. Indien de instructies en/of het format niet worden gehanteerd en/of deze niet volledig worden ingevuld, kan dat leiden tot het terzijde leggen van de Inschrijving.

Open begroting

Aanvullend op de inschrijfsom wordt een open begroting gevraagd, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen een open begroting voor het leveren en plaatsen van de woonunits respectievelijk het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De open begroting zal door Opdrachtgever bij Inschrijving worden geanalyseerd. Het bedrag op het inschrijfbiljet en het bedrag waarop de open begroting sluit, dienen met elkaar overeen te komen.

De door de Inschrijver ingediende open begroting dient een onderscheid te maken tussen de kostensoorten:

- directe kosten: materialen, arbeid, materieel en onderaanneming;
- indirecte kosten: algemene bedrijfskosten, algemene bouwplaatskosten e.d.;
- de toeslagen voor winst en risico dienen apart zichtbaar te zijn.

8.2.2 Voorwaarden prijs

Bij opgave van de prijzen dient Inschrijver uit te gaan van de volgende gegevens:

- de algemene uitgangspunten en specificaties zoals opgenomen in par. 3.1;
- de eisen zoals gesteld in het Programma van Eisen (**Bijlage 5**), waaronder wettelijke eisen.

Overige voorwaarden:

- de inschrijfsom is prijsvast tot einde Opdracht;
- de inschrijfsom dient te worden uitgedrukt in Euro's, excl. BTW (op twee (2) decimalen);
- de inschrijfsom is een all-in totaalprijs. Dat betekent dat er geen aanvullende kosten in rekening kunnen worden gebracht voor bijvoorbeeld reis- en verblijfkosten, sociale lasten, administratie- en factureringskosten, en eventuele overige (onvoorziene) kosten gerelateerd aan de gevraagde uitvoering van de Opdracht. Kosten die niet in de aangeboden inschrijfprijs zijn meegenomen, kunnen tijdens de contractuitoefening niet in rekening worden gebracht;
- een eenmalige korting (omzetkorting) is niet toegestaan. Eventuele kortingen dienen in de aangeboden inschrijfsom verdisconteerd te zijn;

8.2.3 Kwaliteit

Met betrekking tot het kwalitatieve Gunningscriterium dient Inschrijver bij Inschrijving een plan van aanpak in te dienen, waarin de volgende drie (3) onderdelen in terug dienen te komen:

1. Leveringszekerheid

Opdrachtgever wenst een Inschrijver te contracteren die zich bewust is van de maatschappelijke noodzaak en urgentie die van de Opdracht uitgaat en die de tijdige oplevering van de Opdracht kan zekerstellen.

Ervan uitgaande dat de Opdracht uiterlijk op 15 juni 2025 definitief wordt gegund, dient de Opdracht uiterlijk op 1 november 2025 te worden opgeleverd. Indien Inschrijver een eerdere opleverdatum kan garanderen, dan dient Inschrijver deze eerdere opleverdatum te vermelden in zijn plan van aanpak. Aan een eerdere opleverdatum kan een betere beoordeling worden toegekend. Indien geen opleverdatum in het plan van aanpak wordt genoemd, wordt uitgegaan van 1 november 2025 als uiterlijke opleverdatum.

Daarnaast dient de Inschrijver in het plan van aanpak te beschrijven op welke wijze hij de tijdige oplevering van de Opdracht borgt of, indien een eerdere opleverdatum wordt gegarandeerd, op welke wijze hij de oplevering van de Opdracht op deze gegarandeerde opleverdatum borgt. De (gegarandeerde) opleverdatum in combinatie met de betrouwbaarheid van de beschrijving op welke wijze de opleverdatum wordt geborgd, leidt tot een beoordeling.

Inschrijvers dienen zich te realiseren dat een eerdere gegarandeerde opleverdatum dan de uiterlijke opleverdatum op 1 november 2025 daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst, wanneer de Opdrachtgever besluit om met de betreffende Inschrijver de Overeenkomst te sluiten en dat latere oplevering dan de gegarandeerde opleverdatum leidt tot kortingen.

Let op: dit onderdeel van het plan van aanpak mag maximaal 2 A4 enkelzijdig beslaan, lettertype Arial 10. Indien het maximaal aantal pagina's wordt overschreven, worden de overschreven pagina's niet in de beoordeling betrokken.

2. Beschrijving en ontwerp woonunits inclusief garantietermijnen

Inschrijver beschrijft in het plan van aanpak de functionele kwaliteit, uitstraling, duurzaamheid alsmede de technische uitvoerbaarheid en de eventuele kwaliteit verhogende maatregelen van de door hem aangeboden woonunits. Daarnaast stelt Inschrijver als onderdeel van zijn plan van aanpak een voorstel op voor de geldende garantietermijnen met betrekking tot de woonunits. Tot slot stelt Inschrijver als onderdeel van het plan van aanpak een ontwerp van de tijdelijke woonunits op inclusief plattegronden, gevelaanzichten en materiaal-/kleurvoorstellen. Het ontwerp dient te voldoen aan de gestelde eisen in het Programma van Eisen (**Bijlage 5**).

De beoordeling vindt plaats op basis van de volgende aspecten:

- functionele kwaliteit: indeling, GBO, bruikbaarheid, wooncomfort, toegankelijk en flexibiliteit;
- uitstraling: esthetiek, aansluiting op de omgeving, uitstraling als volwaardige woonruimte in plaats van tijdelijke 'units';
- duurzaamheid van ontwerp: materiaalgebruik, mate van energiezuinigheid (van de energievoorziening), herbruikbaarheid woonunits;
- technische uitvoerbaarheid en onderhoud: de technische haalbaarheid van het ontwerp binnen de opgegeven planning/locatie/randvoorwaarden, herbruikbaarheid woonunits, installatietechniek, de mate van onderhoudsbehoefte c.q. onderhoudsvriendelijkheid;
- kwaliteit verhogende maatregelen, zoals PV panelen, batterijopslag, isolatie en koeling;
- voorgestelde garantietermijnen (inhoud en looptijd).

Let op: dit onderdeel van het plan van aanpak mag maximaal 3 A4 tekst (beschrijving) en 5 A4 tekeningen (ontwerp) enkelzijdig beslaan, lettertype Arial 10. Indien het maximaal aantal pagina's wordt overschreven, worden de overschreven pagina's niet in de beoordeling betrokken.

3. Inrichtingsplan

Inschrijver stelt als onderdeel van zijn plan van aanpak een ondergronds- (bouwrijp maken) en bovengronds (woonrijp maken) inrichtingsplan op voor de locatie. Het inrichtingsplan dient te voldoen aan de gestelde eisen in het Programma van Eisen (**Bijlage 5**) en de door de Opdrachtgever opgestelde 'Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Opmeer' (**Bijlage 6**). In deze leidraad is beschreven aan welke voorwaarden qua uitvoering, proces en materialisatie dient te worden voldaan voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. In **Bijlage 7** is een tekening met de aanwezige aansluitingsvoorzieningen van de beoogde locatie toegevoegd. Deze aansluitvoorzieningen vormen het uitgangspunt voor alle kabels en leidingen die ondergronds moeten worden aangebracht en noodzakelijk zijn om de woonunits te voorzien van elektra, water, internet en rioolafvoer. In **Bijlage 8** is het rapport van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek toegevoegd.

De groenvoorzieningen en bomen die zich nu op de locatie bevinden zijn geen belemmering voor de door Inschrijver gedane voorstellen met betrekking tot het ondergronds- en bovengrondse inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan met betrekking tot het woonrijp maken van de locatie en de inrichting van de resterende openbare ruimte moet gebaseerd zijn op het creëren van een gezond evenwicht tussen wandelen (wandelpaden), verblijven en parkeren in een fijne, groene en leefbare omgeving. Het moet een woongebied worden waarin alle doelgroepen zich prettig en veilig thuis voelen zonder afbreuk te doen aan de gestelde voorwaarden en eisen. De beoordeling vindt plaats op basis van de samenhang en kwaliteit van de leefomgeving, waarbij acht wordt geslagen op:

- de aansluiting van het plan op de bestaande ruimtelijke context en groenstructuur;
- de positionering van de woonunits ten opzichte van de parkeervoorziening, fietsenstalling, bergingen en het groen en de mate waarin er een gezond evenwicht bestaat;
- de mate waarin de inrichting een veilige, toegankelijke en aantrekkelijke omgeving ondersteunt.

Let op: dit onderdeel van het plan van aanpak mag maximaal 2 A4 tekst (beschrijving) en 4 A4 tekeningen (ontwerp) enkelzijdig beslaan, lettertype Arial 10 beslaan. Indien het maximaal aantal pagina's wordt overschreven, worden de overschreven pagina's niet in de beoordeling betrokken.

Nadat Opdrachtgever de Inschrijvingen op het kwalitatieve onderdeel (voorlopig) heeft beoordeeld en de fictieve inschrijfprijs per Inschrijver (voorlopig) is vastgesteld, worden er ten minste drie (3) en maximaal vijf (5) Inschrijvers uitgenodigd om hun plan van aanpak fysiek tijdens een presentatie toe te lichten.

De voorlopige beoordeling en fictieve inschrijfsom wordt uitsluitend gebruikt ter bepaling welke Inschrijvers voor de presentatie worden uitgenodigd, waarbij een realistische inschatting wordt gemaakt of eventuele verschillen nog te overbruggen zijn. Aan de voorlopige beoordeling kunnen door Inschrijvers geen rechten worden ontleend. Over de inhoud van de voorlopige beoordeling, voorlopige fictieve inschrijfsom en de voorlopige rangorde wordt niet door de Opdrachtgever gecommuniceerd.

De totale duur van de presentatie is maximaal 30 minuten. De presentatie dient ter toelichting op en ter verificatie van het plan van aanpak. De presentatie heeft tot doel te toetsen of de beoordelingscommissie de beoordeling correct heeft gericht. In de presentatie mag niet worden afgeweken van de inhoud van het plan van aanpak. Tijdens de presentatie kunnen door de Opdrachtgever verduidelijkingsvragen worden gesteld. Bij de presentatie is in beginsel de Beoordelingscommissie aanwezig.

Indien een Inschrijver op één (of meerdere) van de onderdelen een 'onvoldoende' scoort, wordt de betreffende inschrijving uitgesloten en als ongeldig terzijde gelegd.

8.3 Beoordeling Gunningscriteria

De beoordeling van het kwalitatieve Gunningscriterium vindt plaats op basis van het ingediende plan van aanpak en de gegeven presentatie. In het navolgende wordt in zijn algemeenheid de werkwijze van de Beoordelingscommissie beschreven:

- bij de kwalitatieve Gunningscriterium kent de Beoordelingscommissie per gunningscriterium een waardering toe aan het betreffende plan van aanpak in de vorm van een 'uitstekend', 'goed', 'voldoende', 'matig' of 'onvoldoende' corresponderend met 100%; 75%; 50%; 25%; ongeldig;
- de Beoordelingscommissie baseert haar waardering van de afzonderlijke gunningscriteria op het totaalbeeld van de informatie verkregen uit het betreffende plan van aanpak en de gegeven toelichting op het plan van aanpak in de presentatie;
- de Beoordelingscommissie als geheel komt tot één (unanieme) waardering. Er wordt niet gemiddeld tussen waarderingen van individuele leden van de Beoordelingscommissie;

Het beoordelingskader ziet er als volgt uit:

Waardering toelichting	Toelichting op beoordeling	% van de te behalen fictieve korting op het betreffende onderdeel
Uitstekend	De Beoordelingscommissie is van mening dat de Inschrijver een uitstekende inhoudelijk relevante, toepasselijke en volledige toelichting in zijn plan van aanpak heeft gegeven in relatie tot de/het genoemde aspect(en). Het plan van aanpak is specifiek, meetbaar, realistisch en uitvoerbaar.	100%
Goed	De Beoordelingscommissie is van mening dat de Inschrijver een goede inhoudelijke relevante, toepasselijke en volledige toelichting in zijn plan van aanpak heeft gegeven in relatie tot de/het genoemde	75%

	aspect(en). Het plan van aanpak is overwegend specifiek, meetbaar, realistisch en uitvoerbaar.	
Voldoende	De Beoordelingscommissie is van mening dat de Inschrijver een voldoende inhoudelijke relevante, toepasselijke en volledige toelichting in zijn plan van aanpak heeft gegeven in relatie tot de/het genoemde aspect(en). Het plan van aanpak is voldoende specifiek, meetbaar, realistisch en uitvoerbaar.	50%
Matig	De Beoordelingscommissie is van mening dat de Inschrijver een matige inhoudelijke relevante, toepasselijke en volledige toelichting in zijn plan van aanpak heeft gegeven in relatie tot de/het genoemde aspect(en). Het plan van aanpak is onvoldoende specifiek, meetbaar, realistisch en uitvoerbaar.	25%
Onvoldoende	De Beoordelingscommissie is van mening dat de Inschrijver onvoldoende of geen inhoudelijke toelichting in zijn plan van aanpak heeft gegeven in relatie tot de/het genoemde aspect(en). Het plan van aanpak is niet specifiek, meetbaar, realistisch en uitvoerbaar.	Ongeldig

De Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding wordt als volgt bepaald:

- per inschrijver wordt de voor het kwalitatieve Gunningscriterium toegekende fictieve korting afgetrokken van de inschrijfsom om te komen tot de fictieve inschrijfsom per inschrijver;
- de fictieve inschrijfsommen worden gerangschikt van laag naar hoog;
- de Inschrijver met de laagste fictieve inschrijfsom heeft de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Deze Inschrijver komt dan in aanmerking voor gunning van de Opdracht.
- Indien meerdere Inschrijvers dezelfde score behalen, wordt de rangorde vastgesteld aan de hand van de Inschrijver die de laagste inschrijfsom heeft ingediend. Indien ook op het Gunningscriterium prijs een gelijke score is behaald, vindt een loting tussen de desbetreffende Inschrijvers plaats, om te bepalen welke plaats in de rangorde zij zijn geëindigd.

In **Bijlage 10** is – enkel ter illustratie – een voorbeeld opgenomen van mogelijke uitkomsten van een ingediende inschrijfsom in combinatie met de behaalde fictieve korting op de verschillende (kwalitatieve) onderdelen.

9 Overzicht Bijlagen

Bijlage 1	Controlelijst
Bijlage 2	Locatie
Bijlage 3	Massa-studie
Bijlage 4	Referentie Geschiktheidseisen
Bijlage 5	Programma van Eisen
Bijlage 6	Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Opmeer
Bijlage 7	Tekening aansluitingsvoorzieningen
Bijlage 8	Geotechnisch onderzoek
Bijlage 9	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 10	Voorbeeld mogelijke uitkomsten
Bijlage 11	Concept aannemingsovereenkomst

Bijlage 1 Controlelijst

Onderstaande controlelijst is opgesteld voor de Inschrijver ter controle van de volledigheid van de Inschrijving.

Bijlage	Omschrijving document
-	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
-	Uittreksel van het handelsregister
-	Verklaring Belastingdienst
-	Gedragsverklaring Aanbesteden
-	Kopie verzekeringspolis beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
-	Kopie VCA*-certificaat versie 2017/6.0, of daaraan gelijkwaardig
4	Referentie Geschiktheidseisen – Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid
9	Inschrijvingsbiljet + open begroting
-	Plan van aanpak
-	Concept onderhoudscontract inclusief prijs