



Beschrijvend document

Bouw van kledingaccommodatie met
kantine voor voetbalvereniging FCE-
AV

Kenmerk: REO2025-0076

Sector: Stadsbedrijf, Vastgoed

Datum: 18-08-2025

Versie: Definitief 1.2



EINDHOVEN



Inhoud

1.	Inleiding aanbesteding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
1.3	Aanbestedende dienst	3
1.4	Gebruik aanbestedingsplatform	3
2.	Inhoud van de opdracht	4
2.1	Doel van de opdracht	4
2.2	Beschrijving van de opdracht	4
2.3	Overeenkomst	7
3.	Verloop van de aanbesteding	8
3.1	Planning	8
3.2	Communicatie gedurende de aanbesteding	8
3.3	Indienen, ontvangst en beoordeling van inschrijving	10
3.4	Gunningsbeslissing	10
3.5	Verificatie	11
4.	Eisen aan de inschrijver	13
4.1	Algemene informatie	13
4.2	Uitsluitingsgronden	13
4.3	Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid	14
4.4	Bijzondere uitvoeringsvoorwaarde(n)	15
4.5	Samenwerkingsverband en onderaannemers	16
5.	Beoordeling	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Subgunningscriteria	18
5.2.1	Kwaliteitscriteria	18
5.2.1.1	K1: Mijlpalen	18
5.2.1.2	K2: Schoon- en Emissieloos Bouwen	18
5.2.2	Prijscriterium	18
6.	Voorwaarden en rechtsmiddel	20
6.1	Voorwaarden voor inschrijven	20
6.2	Rechtsmiddel	22
Invulformulier A	: Uniform Europees Aanbestedingsdocument	23
Invulformulier B	: Prestatiebelofte mijlpalenplanning	23
Invulformulier C	: Schoon- en Emissieloos Bouwen	23
Invulformulier D	Prijs	23
Bijlage 1:	Gedetailleerde omschrijving van de opdracht	23
Bijlage 2:	Concept van de bouwteamovereenkomst	23
Bijlage 3:	Inkoopvoorwaarden	23
Bijlage 4:	Verklaring Russische banden	23
Bijlage 5:	SROI beleid incl. uitvoeringsvoorwaarden	23
Bijlage 6:	Toelichting 'Schoon- en Emissieloos Bouwen'	23

1. Inleiding aanbesteding

1.1 Algemeen

Dit is het beschrijvend document behorende bij de aanbesteding 'Bouw van kleedaccommodatie met kantine voor voetbalvereniging FCE-AV' van de gemeente Eindhoven, hierna tevens te noemen aanbestedende dienst of opdrachtgever.

Het beschrijvend document geeft onder meer informatie over het verloop van de aanbesteding en de in het kader van de aanbesteding gevraagde informatie. Het beschrijvend document fungeert als basis om een inschrijving in te dienen.

Aan deze procedure kan elke geïnteresseerde marktpartij deelnemen door te reageren op de aankondiging die in de Tenders Electronic Daily (TED-) database (<http://ted.europa.eu>) en op de website www.TenderNed.nl is gepubliceerd.

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 bevat een introductie van opdrachtgever en verstrekt nadere informatie over de aanbesteding en het aanbestedingsplatform.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de opdracht die het onderwerp is van de aanbesteding.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het verloop van de aanbesteding en de planning.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de eisen waaraan een inschrijver moet voldoen om voor gunning van de opdracht in aanmerking te komen.
- Hoofdstuk 5 betreft de nadere uitwerking van het beoordelingsmodel, de beoordelingsstappen en de gunningscriteria die opdrachtgever hanteert.
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de voorwaarden voor inschrijven.

1.3 Aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst in deze Europese aanbesteding is de gemeente Eindhoven. Eindhoven is met haar ca. 243.000 inwoners de vijfde stad van Nederland. Meer informatie over de gemeente Eindhoven is te vinden op de website www.eindhoven.nl.

1.4 Gebruik aanbestedingsplatform

Inschrijver kan zijn inschrijving uitsluitend via het aanbestedingsplatform indienen. 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.

Voor zover inhoudelijke omschrijvingen op het aanbestedingsplatform en het beschrijvend document, programma van eisen of de overeenkomst met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleren het beschrijvend document, programma van eisen of de overeenkomst. Voor zover termijnen of data genoemd op het aanbestedingsplatform en de aanbestedingsstukken met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de meest recente informatie.

LET OP: Om een inschrijving via TenderNed in te kunnen dienen, dient inschrijver te beschikken over e-Herkenning. Het kan een aantal dagen duren voordat inschrijver deze e-Herkenning ontvangt via TenderNed. Meer informatie over het aanvragen van e-Herkenning kan inschrijver vinden via: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/registreren-en-eherkenning>.

2. Inhoud van de opdracht

2.1 Doel van de opdracht

Aanbestedende dienst wenst met onderhavige opdracht de nieuwbouw van de kleedaccommodatie en kantine voor voetbalvereniging FCE-AV op te leveren op of voor 1 september 2027, binnen een taakstellend budget van € 4.600.000. (exclusief btw)

De opdracht betreft de selectie van een uitvoerende bouwteampartner (hoofdaannemer of aannemer/installatiecombinatie) die samen met de reeds geselecteerde architect (Pauwert Architectuur) en de opdrachtgever (gemeente) het bouwteam vormt.

De bouwpartner wordt in een vroeg stadium betrokken om een actieve bijdrage te leveren. Het streven is een gebouw te realiseren dat meer is dan een sportgebouw: een ontmoetingsplek midden in de natuurlijke omgeving van de Genneper Parken, waar mensen samenkomen.

Het bouwteam werkt gezamenlijk aan een optimaal ontwerp dat voldoet aan budget, planning, kwaliteitseisen en ambities op het gebied van duurzaamheid, omgeving, circulariteit en exploitatiekosten.

Geïnteresseerde en gekwalificeerde marktpartijen worden uitgenodigd om in te schrijven en mee te bouwen aan een inspirerende en verbindende sportvoorziening.

2.2 Beschrijving van de opdracht

Oprachtgever volgt, gelet op de aard en de geraamde omvang van de opdracht, een openbare aanbestedingsprocedure conform de Aanbestedingswet en de ARW 2016.

Het taakstellend budget bedraagt € 4.600.000. (exclusief btw) Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan bovengenoemde bedragen. Indien tijdens de bouwteamfase mocht blijken dat het taakstellend budget onverhoopt ontoereikend is, is de opdrachtgever niet verplicht tot realisatie over te gaan maar behoudt opdrachtgever niettemin het recht voor toch te besluiten de uitvoering op te dragen tegen een hoger budget/ hogere aanneemsom.

2.2.1 Percelen

De Aanbestedende dienst kiest ervoor deze opdracht niet te verdelen in percelen. Het voorwerp van de opdracht is naar de mening van de Aanbestedende dienst: economisch, geografisch en technisch één geheel en leent zich niet voor splitsing in percelen.

2.2.2 Verwachte prestaties van de bouwpartner

Ontwerptraject wordt verder uitgewerkt vanaf Structuurontwerp in samenwerking met bouwpartner met de volgende verwachtingen;

Ontwerp- en adviesfase:

- De bouwpartner is verantwoordelijk voor de inkoop en coördinatie van de architect, constructeur, installateur, bouwfysisch adviseur en overige benodigde adviseurs.
- Samenwerking met het bouwteam om te komen tot een definitief ontwerp (DO) dat voldoet aan de eisen van de omgevingsvergunning.
- Advies over uitvoerbaarheid, kostenoptimalisatie, bouwtechniek, materiaalgebruik en installaties;
- Opstellen van kostenramingen en begrotingen in samenwerking met architect en opdrachtgever;
- Inbreng op gebied van duurzaamheid, circulariteit, energieprestaties (BENG) en onderhoudsarme oplossingen.

Uitvoeringsvoorbereiding en realisatie:

- Opleveren van een realistisch plan van aanpak inclusief fasering, bouwmethodiek en logistiek, met minimale hinder voor sportgebruik;
- Uitvoering van het werk na overeenstemming over ontwerp en begroting, inclusief kwaliteitsborging, oplevering, overdracht en nazorg.

Samenwerking:

- Actieve participatie in bouwteam overleggen;
- Open communicatie, nakomen van afspraken, korte lijnen en vaste aanspreekpunten.

2.2.3 Programma van eisen

De accommodatie moet voldoen aan eisen van KNVB, NOC*NSF en het Bouwbesluit, met de volgende aanvullende eisen:

Ruimtelijke en esthetische prestaties

- Ontwerp conform Structuurontwerp(bijlage 1.2 d.d. 2025-8-12);
- Inpassing binnen de ruimtelijke omgeving van het sportpark;
 - Op 25 maart 2025 is het herziene bestemmingsplan vastgesteld, waarbij de maximale goothoogte van 4 meter is vervallen. Het ontwerp van 12 aug 2025 past daardoor binnen het geldende bestemmingsplan met maximale bouwhoogte van 7m.
 - De locatie ligt in een gebied met **lage** archeologische verwachting. Bodemingrepen groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Vermoedelijk blijft dit project hier ruimschoots onder. Voor de gebouwen geldt geen archeologische verwachting meer.

Bouwtechnische en beheerprestaties

- Duurzaam, onderhoudsarm en vandalismebestendig materiaalgebruik;
- Installaties: goed functionerend (verwarming, ventilatie, verlichting), onderhoudsvriendelijk;
- Levensduur bouwkundig minimaal 50 jaar, flexibel ontwerp voor toekomstig gebruik;
- Eenvoudig gebouwbeheersysteem (GBS), inclusief legionellapreventie;
- Garantie op gebouw en installaties conform bijlage 1.9
- Kwaliteitsborging via plan voor toezicht en keuringen.

Bouwbesluit-eisen

Veiligheid:

- Constructieve veiligheid conform Eurocodes (NEN 1990–1999);
- Brandveiligheid: vluchtroutes, compartimentering, etc.;
- Sociale veiligheid (bijv. verlichting trappenhuizen);
- Arbeidsveiligheid: ARBO, antislip, installatieveiligheid.

Gezondheid en bruikbaarheid:

- Goede ventilatie, daglichttoetreding en akoestiek;
- Toegankelijkheid voor mindervaliden (NEN-EN 17210 of NEN 1814).



Energie en milieu:

- Energieprestaties (BENG), voor sportfunctie
 - Beng-indicator Eis bij A_Is/A_g < 1,8
 - BENG 1 (energiebehoefte): < 40 kWh/m²-jr
 - BENG 2 (primair fossiel verbruik): < 90 kWh/m²-jr
 - BENG 3 (minimaal aandeel hernieuwbare energie): > 30 %

- Gasloos ready, zonnepanelen, hybride cv-systeem;
- Isolatie- eisen conform voorschriften en minimaal bouwbesluit;
- Flora & Fauna

Op 7 juli 2025 is de gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet verleend voor een flora- en fauna-activiteit met betrekking tot de gewone dwergvleermuis. De vergunning geldt voor de beschreven activiteiten in de periode van 1 februari 2026 tot en met 28 februari 2028. (zie bijlage 1.6)

- Asbest
Uit het onderzoek naar asbestinventarisatie (zie bijlage A.6.1) blijkt dat er geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen in het kleedgebouw. Voorafgaand aan de sloop dient echter aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd

- Waterberging

Voor de omgevingsvergunning is de vereiste waterberging berekend: $0,060 \times 792\text{m}^2 = 47,52\text{m}^3$

- Bestaande kelder/ruimte gebruiken voor toekomstige waterberging:
- A: Trapgat $2,2 \times 1,0 \times 1,4 = 3,08$
- B: Voorraadmelder $4,5 \times 3,6 \times 1,4 = 22,68$
- C: Opslagkelder $5,5 \times 3,9 \times 1 = 21,45$
- D: Veredelde kruipruimte $3,9 \times 7,5 \times 0,6 = 17,55$
- $64,76\text{m}^3 > 47,52\text{m}^3$ waterberging

De bestaande kelder onder de kantine (zie bijlage 1.7) kan worden benut om de vereiste waterberging te realiseren.

- Duurzame materialen met lage milieubelasting (inclusief stikstofberekening);
 - Stikstofdepositie
 - De berekeningen tonen aan dat de stikstofbijdrage tijdens de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, zonder negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Gebruik van de in het onderzoek genoemde mobiele werktuigen en vrachtwagens is minimum. (zie bijlage 1.8)
 - Er zijn geen belemmeringen vanuit de Omgevingswet en geen vergunning voor Natura 2000-activiteiten nodig.
- Circulair bouwen
 - Hergebruik van de kleedruimte aan de Wim van Tuijllaan.
 - Bestaande kelder van de kantine gebruiken als toekomstige waterberging

Voor een gedetailleerde (werk) omschrijving van de opdracht zie bijlage 1 die bestaat uit

- Bijlage 1.1 Werkomschrijving v2 2025-8-12
- Bijlage 1.2 Haalbaarheidsonderzoek 2025-8-12
- Bijlage 1.3 Structuur ontwerp 2025-8-12
- Bijlage 1.4 voorwaarden en kosten architect 2025-8-11
- Bijlage 1.5 Tekening kantine FCE-AV
- Bijlage 1.6 Tekening Kleedgebouw Velddoornweg
- Bijlage 1.7 Tekening Kleedgebouw Wim v Tuijllaan
- Bijlage 1.8 Besluit omgevingswet flora & fauna 2025-7-1
- Bijlage 1.8.1 Asbest inventarisatie 2020-10-29
- Bijlage 1.9 Waterberging 2025-2-8



- Bijlage 1.10 Stikstofdepositie onderzoek 2025-7-9
- Bijlage 1.11 Garanties 2025-8-11

2.2.4 Projecttaal

De opdrachtnemer borgt dat de communicatie binnen het project zodanig wordt ingericht dat alle relevante betrokkenen effectief kunnen samenwerken. De voertaal in vergaderingen, rapportages en formele communicatie is Nederlands.

2.2.5 Kwaliteitskaders en vergelijkbaarheid inschrijvingen

Het project bevindt zich in de SO/VO-fase. De huidige uitwerking en bijbehorende documenten vormen het referentiekwaliteitsniveau. De volgende uitgangspunten gelden:

- Elke inschrijver gaat uit van het huidige ontwerp en het bijbehorende kwaliteitsniveau zoals beschreven in dit document met bijlagen.
- Afwaarderingen of versoberde oplossingen zijn in deze fase niet toegestaan.
- Inhoudelijke voorstellen voor mogelijke optimalisaties (zoals wijzigingen in materiaalkeuze, installaties of bouwmethodiek) kunnen worden voorgesteld in de verificatiefase.
- Optimalisaties worden in de Definitief Ontwerpfase verder uitgewerkt en worden alleen toegepast indien zij aantoonbaar gelijkwaardig of beter zijn dan het referentieniveau en binnen het taakstellend budget en de afgesproken planning passen.

2.3 Overeenkomst

2.3.1 Type overeenkomst

De overeenkomst die wordt gesloten met de winnende partij is een bouwteamovereenkomst.

2.3.2 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst gaat in op 10-11-2025. De overeenkomst heeft een looptijd van [na gunning invullen].

Het werk dient uiterlijk op [na gunning invullen] opgeleverd te worden. De onderhoudstermijn, als bedoeld in paragraaf 11 lid 1 van de UAV 2012 (2025), bedraagt 26 kalenderweken. Twee maanden na oplevering eindigt de contracttermijn

Als schriftelijk bezwaar wordt gemaakt tegen de gunningsbeslissing en/of een kort geding aanhangig wordt gemaakt heeft opdrachtgever het recht de overeenkomst later in werking te laten treden, waarbij deze ook later zal eindigen. opdrachtnemer dient hiermee nadrukkelijk rekening te houden.

Een concept van de bouwteamovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 2.

3. Verloop van de aanbesteding

3.1 Planning

Hieronder is de planning van de aanbesteding opgenomen. Met het publiceren van de aankondiging start de aanbesteding. De gestelde termijnen zijn fatale termijnen, tenzij de aanbestedingsstukken uitdrukkelijk anders bepalen. Bij overschrijding ervan treedt verval van recht in.

Mijlpaal	Datum
Publicatie aankondiging	dinsdag 19 augustus 2025
Sluitingsdatum vragenronde: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)	woensdag 17 september 2025 vóór 14:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen (streefdatum)	dinsdag 23 september 2025
Sluitingsdatum indienen inschrijvingen (fatale termijn)	vrijdag 26 september 2025 vóór 14:00 uur
Bekendmaking gunningsbeslissing (streefdatum)	maandag 6 oktober 2025
Aanleveren bewijsstukken (streeftermijn)	Uiterlijk zeven (7) kalenderdagen na verzoek
Einde verificatieperiode (streeftermijn)	Uiterlijk veertien (14) kalenderdagen na verzoek
Einddatum opschortende termijn	20 kalenderdagen na verzending gunningsbeslissing

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning eenzijdig aan te passen. In een dergelijk geval vindt communicatie richting alle inschrijvers plaats.

3.2 Communicatie gedurende de aanbesteding

3.2.1 Contactgegevens aanbestedende dienst

Tijdens de aanbesteding vindt alle communicatie tussen opdrachtgever en inschrijvers uitsluitend via TenderNed plaats. Mocht dit problemen opleveren, dan kan onderstaande contactpersoon worden benaderd:

Contactpersoon	Thomas Filippo
Functie	Inkoopadviseur

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de aanbestedende dienst te benaderen of op een andere manier contact te leggen om informatie te verkrijgen over deze aanbesteding. De aanbestedende dienst heeft het recht inschrijvers die hiermee in strijd handelen uit te sluiten van deelname aan deze aanbesteding.

3.2.2 Melden tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden

De aanbestedende dienst heeft de aanbestedingsstukken met zorg opgesteld. Mocht echter sprake zijn van tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden, dan dient inschrijver zo spoedig mogelijk, door het stellen van vragen die beantwoord kunnen worden in een nota van inlichtingen, hier een melding van te maken. Aanbestedende dienst verwacht van inschrijver een proactieve houding, zodat aanbestedende dienst de aanbestedingsstukken effectief kan herstellen. Indien inschrijver niet of niet tijdig melding maakt van voor hem kenbare tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden dan vervalt het recht van inschrijver om op een later moment daar over te klagen en/of bezwaren te uiten.



3.2.3 Bezoek locatie

Het is mogelijk voor inschrijvers om de huidige locatie in eigen regie te bezoeken. Het sportpark is vrij toegankelijk.

3.2.4 Nota('s) van inlichtingen

Vragen ten behoeve van de nota('s) van inlichtingen dienen (geanonimiseerd) te worden ingediend via de vraag en antwoordmodule in het dashboard van het aanbestedingsplatform.

De aanbestedende dienst sluit een vragenronde met het verzenden van een nota van inlichtingen met daarin de vragen van inschrijver en de antwoorden van opdrachtgever. Ook eventuele wijzigingen in de aanbestedingsstukken vermeldt aanbestedende dienst hierin.

Alle inschrijvers hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Elke vraag wordt afzonderlijk (dat wil zeggen niet meerdere vragen binnen één vraagveld) gesteld. Wanneer inschrijver gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen, geef dan per vraag aan op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel bijlage de betreffende vraag betrekking heeft.

De aanbestedende dienst adviseert inschrijvers te wachten met het indienen van hun inschrijving tot na verstrekken van de laatste nota van inlichtingen. De nota van inlichtingen kan immers nadere toelichtingen op en/of aanpassingen op het beschrijvend document bevatten die van belang zijn voor het opstellen van de inschrijving.

Vragen inclusief de antwoorden zullen op de in de planning genoemde datum (streefdatum) gepubliceerd worden. Nadien gestelde vragen zullen in principe niet beantwoord worden, tenzij deze betrekking hebben op eerder gegeven antwoorden en/of van essentieel belang zijn voor de inhoud van een inschrijving. Echter ook in dat geval behoudt opdrachtgever zich het recht voor om vragen, die naar het oordeel van opdrachtgever te laat zijn gesteld, mede in het licht van het gestelde in artikel 2.54, lid 1 van de Aanbestedingswet, niet te beantwoorden.

Conform artikel 2.23 ARW 2016 kan een ondernemer, die voornemens is in te schrijven, gemotiveerd verzoeken om nadere inlichtingen die niet worden opgenomen in de nota van inlichtingen (individuele beantwoording), in verband met een gerechtvaardigd economisch belang.

3.2.5 Klachtafhandeling

Inschrijver kan ook naar aanleiding van de aanbesteding een klacht indienen met inachtneming van het volgende:

A) Klager kan zijn klacht kenbaar maken via het e-mailadres: aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl. De aanbestedende dienst neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van wat de verwachte afhandeltermijn is. De reactie op de klacht wordt verstrekt door de aanbestedende dienst, niet de interne klachtenbehandelaar die de klacht heeft behandeld. Diens beoordeling wordt beschermd als een persoonlijk en vertrouwelijk intern advies.

B) Indien klager het niet eens is met de door de aanbestedende dienst gegeven reactie op de ingediende klacht, kan deze zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie art. 4.27 Aanbestedingswet). Als bij deze Commissie van Aanbestedingsexperts een klacht m.b.t. deze aanbestedingsprocedure wordt ingediend, wordt de klager verzocht hiervan een afschrift te zenden aan de het onder A) hierboven genoemde e-mailadres. (Zie voor meer informatie de website: www.commissievanaanbestedingsexperts.nl).

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure. Noch een uitspraak van de interne klachtenbehandelaar van de opdrachtgever noch een uitspraak van Commissie van Aanbestedingsexperts op een klacht is bindend voor de opdrachtgever. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor deze uitspraken – indien deze naar zijn oordeel niet overeenstemmen met zijn wettelijke verplichtingen – naast zich neer te leggen.

3.3 Indienen, ontvangst en beoordeling van inschrijving

3.3.1 Indienen van een inschrijving

Het indienen van een inschrijving kan uitsluitend digitaal via het aanbestedingsplatform conform de hiervoor genoemde planning. Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en tijdigheid van de inschrijving.

Een volledige inschrijving bestaat uit:

- Invulformulier A: 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument';
- Beantwoording op gevraagde kwaliteitscriteria en het prijs criterium.
 - o K1: Prestatiebelofte mijlpalenplanning
 - o K2: Beantwoording op gevraagde kwaliteitscriterium "Schoon- en Emissieloos Bouwen":
 - o P1: Invulformulier E prijs.

Opdrachtgever adviseert inschrijver om de inschrijving ruim op tijd in te dienen. Het risico van niet tijdige ontvangst van de inschrijving is geheel voor rekening van inschrijver. Een niet tijdig ingediende inschrijving wordt geacht niet te zijn ingediend en wordt daarom niet in behandeling genomen (ongeldigverklaring). Opdrachtgever en de aanbieder van het aanbestedingsplatform zijn niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door inschrijver wat betreft het tijdig, volledig en voor zover vereist het rechtsgeldig ondertekenen en aanleveren van informatie en benodigde documenten via het aanbestedingsplatform. Opdrachtgever adviseert om bij twijfel de helpdesk van het aanbestedingsplatform te raadplegen en ruim op tijd met het digitaal indienen van de stukken te starten.

Let op: met het indienen van een inschrijving gaat inschrijver akkoord met het gestelde in dit beschrijvend document inclusief de bijlagen. Tevens geeft inschrijver hiermee aan te voldoen aan alle gestelde eisen.

3.3.2 Ontvangst van de inschrijvingen

Na ontvangst van de inschrijvingen opent opdrachtgever de 'digitale kluis' met inschrijvingen in het aanbestedingsplatform. Inschrijvers kunnen niet bij de opening van de inschrijvingen aanwezig zijn.

3.3.3 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de inschrijvingen

Opdrachtgever controleert of een inschrijving volledig en geldig is. Alle documenten en informatie die op basis van dit beschrijvend document ingediend moeten worden, dienen feitelijk en compleet worden overgelegd op de in het aanbestedingsplatform en dit beschrijvend document voorgeschreven wijze. Indien een inschrijving niet aan volledigheid en geldigheid voldoet, wordt de inschrijving terzijde gelegd en niet verder in behandeling genomen.

Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren ingeval sprake is van een (niet eerder ontdekt) gebrek dat geleet op de aanbestedingsbeginselen niet mag respectievelijk niet had mogen worden hersteld.

3.3.4 Toetsing

Opdrachtgever toetst of inschrijvers en inschrijvingen voldoen aan de gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

3.3.5 Inhoudelijke beoordeling inschrijvingen

De kwaliteitscriteria van de volledige en geldige inschrijvingen, worden verstuurd naar het beoordelingsteam voor de inhoudelijke beoordeling. Opdrachtgever stelt vast welke inschrijving de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding is. De wijze waarop dit wordt gedaan staat beschreven in hoofdstuk 5.

3.4 Gunningsbeslissing

Na beoordeling van alle Offertes die voor beoordeling in aanmerking komen, maakt de Aanbestedende Dienst de gunningsbeslissing op dezelfde datum bekend aan alle Inschrijvers middels het Aanbestedingsplatform. Aan de

gunningsbeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. Deze beslissing houdt niet de aanvaarding van een aanbod in. Na bekendmaking van de gunningsbeslissing is Opdrachtgever niet verplicht daadwerkelijk een Overeenkomst met de betreffende (winnende) inschrijver te sluiten. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een verificatiegesprek te voeren met de gegunde inschrijver alvorens tot definitieve gunning over te gaan voor toelichting van de inschrijving. Mocht naar aanleiding van dit verificatiegesprek geconstateerd worden dat inschrijver niet aan de gestelde eisen voldoet, kan inschrijver alsnog uitgesloten worden van de procedure.

3.5 Verificatie

In de verificatie wordt gecontroleerd of de voorlopig gegunde inschrijver de bouwteamfase zal doorlopen naar tevredenheid van de opdrachtgever. Hiertoe dient de voorlopig gegunde inschrijver een helder, projectgericht en uitvoerbaar plan op te leveren, waarin wordt toegelicht hoe het project succesvol wordt gerealiseerd binnen de gestelde randvoorwaarden en het taakstellend budget.

Uit het plan blijkt duidelijk dat de voorlopig gegunde inschrijver kan beschikken over een wendbaar, compact en slagvaardig team met betrokken teamleden, heldere rolverdeling, korte lijnen, snelle besluitvorming en open communicatie, dat aansluit op de schaal en complexiteit van deze opdracht.

De uitvoeringsaanpak is praktisch van aard waarbij het nakomen van afspraken en hebben van vaste aanspreekpunten speerpunten zijn, er proactief meegedacht wordt, resultaatgericht wordt samengewerkt en niemand terugvalt op formele juridische standpunten of voortdurend meerwerk claimt.

Het plan omvat:

Organisatie & betrokkenheid

- De toegevoegde waarde die de voorlopig gegunde inschrijver als bouwpartner levert in de voorbereiding;
- Wijze van borging dat het kernteam gedurende het hele project direct betrokken blijft;
- Omschrijving van geborgde snelle en flexibele besluitvorming, zowel intern als met onderaannemers en adviseurs;
- De specifieke organisatorische invulling met betrekking tot bouwteamsamenwerking voor dit project, gericht op maatwerk, met bijzonder aandacht voor de inbreng en ervaring van de installatietechnische partners (elektrotechnisch en werktuigbouwkundig);
- De relevante ervaring van de projectorganisatie met soortgelijke bouwteamprojecten (€2,5–€5 miljoen);
- Hoe de organisatievorm bijdraagt aan een effectieve uitvoering binnen de gestelde planning en het budget.

Werkwijze

- De visie op het project, onderbouwd met relevante ervaringen in soortgelijke bouwteamprojecten;
- De houding en inbreng ten aanzien van het ontwerp en de samenwerking in het bouwteam;
- De specifieke aanpak voor dit project, gericht op maatwerk in plaats van een standaardformule, inclusief een heldere taakverdeling binnen het bouwteam en op te leveren producten;
- Overleg-, toets- en acceptatiemomenten met de opdrachtgever en/of andere belanghebbenden;
- De wijze waarop duurzaam bouwen conform het programma van eisen zal worden geïntegreerd, inclusief concrete, meetbare maatregelen;
- De planning, inclusief een onderbouwde haalbaarheidstoets afgestemd op de mijlpalen;

Risico en kansen beheersing

- Identificering van de belangrijkste risico's die de voortgang, kwaliteit, planning of kosten van het project kunnen beïnvloeden, onderscheiden in technische risico's en externe risico's waarop de voorlopig gegunde inschrijver geen directe invloed heeft.
Prioritering en rangschikking op basis van impact en waarschijnlijkheid, met concrete, SMART geformuleerde beheersmaatregelen die zijn onderbouwd met verifieerbare uitvoeringsinformatie.
- Identificering van de belangrijkste kansen (optimalisaties) die een positieve bijdrage leveren bovenop de basisdoelstellingen en het huidige referentiekwaliteitsniveau. Kansen die essentieel zijn voor het behalen van het



projectresultaat worden niet als kans beschouwd. Kansen dienen aantoonbaar gelijkwaardig of beter te zijn dan het huidige ontwerp en te passen binnen het taakstellende budget en de afgesproken planning, met een expliciet afweging wat de potentiële meerwaarde is ten opzichte van de benodigde investering.

Kansen worden SMART geformuleerd, geprioriteerd op relevantie en beschreven met hun toegevoegde waarde. Zowel beheersmaatregelen als kans benaderingen dienen bij opdrachtverlening daadwerkelijk te worden uitgevoerd.

- Door risico's en kansen gezamenlijk te behandelen ontstaat een evenwichtig beeld waarmee de opdrachtgever de projectuitvoering kan sturen, risico's kan mitigeren en kansen kan benutten.

Kostenbeheersing

- Detail begroting bouwteamfase, deze wordt beoordeeld door een kostendeskundige.
- Plan van aanpak sturing op bouwkosten en doorvoeren van optimalisaties, met als doel onderschrijven van taakstellend budget.

Realisatiefase

- De toegevoegde waarde die de voorlopig gegunde inschrijver als aannemer levert in de uitvoering;
- De visie op bouwplaats inrichting, logistiek, fasering en communicatie;
- Een algemeen tijdschema als bedoeld in de UAV, inclusief een onderbouwde haalbaarheidstoets afgestemd op de mijlpalen.

In de verificatieperiode moet de voorlopig gegunde inschrijver zijn bouwteamleden voorstellen in een of meerdere vormvrije rondetafelgesprekken. Een rondetafelgesprek is een open gesprek tussen de gemeente en voorlopig gegunde inschrijver. Het is dus niet de bedoeling dat er een spervuur aan vragen op de voorlopig gegunde inschrijver zal worden afgevuurd. Het doel van deze gespreksvorm is om het juiste team samen te stellen. Het kan zijn dat de voorlopig gegunde inschrijver één of meerderde kandidaten voorstelt voor dezelfde rol.

Verificatie is voor eigen rekening voorlopig gegunde inschrijver.

Verificatie door de aanbestedende dienst laat de rechten en plichten van voorlopig gegunde inschrijver en aanbestedende dienst conform de aanbestedingsstukken onverlet en geeft aanbestedende dienst enkel inzicht in de wijze waarop voorlopig gegunde inschrijver invulling geeft aan de opdracht.

Indien voor de aanbestedende dienst de uitkomst van de verificatie negatief is, is hij gerechtigd de inschrijving ongeldig te verklaren. De aanbestedende dienst is in geen enkele omstandigheid/geval verplicht tot het vergoeden van gederfde winst, beoogd omzet en tenderkosten.

De aanbestedende dienst maakt de uitkomst van de verificatie aan alle inschrijvers bekend.

In het geval de inschrijving ongeldig is verklaard dan;

- Wordt de gunningsbeslissing ingetrokken;
- Wordt de inschrijving geschrapt uit het gunningsresultaat;
- Blijft de oorspronkelijke rangorde gehandhaafd;
- Neemt de aanbestedende dienst op basis van het gewijzigde gunningsresultaat een hernieuwde gunningsbeslissing.

4. Eisen aan de inschrijver

4.1 Algemene informatie

Oprachtgever toetst de inschrijver aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals geformuleerd in onderstaande paragrafen. De basis voor deze uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen vormt de Aanbestedingswet. Is een uitsluitingsgrond van toepassing? Dan wordt de inschrijving terzijde gelegd en wordt inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. Oprachtgever kan besluiten hiervan af te zien met analoge toepassing van artikelen 2.86a, 287a en 2.88 van de Aanbestedingswet. Voldoet een inschrijver niet aan de geschiktheidseisen? Dan wordt de inschrijving terzijde gelegd en wordt inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

4.2 Uitsluitingsgronden

In artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet staat beschreven in welke gevallen Inschrijver kan worden uitgesloten van deelname aan deze aanbesteding. De (facultatieve) uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn geselecteerd (aangevinkt) in het UEA (invulformulier A). Let op: dit bestand dient te worden geopend middels Acrobat Reader DC.

Door deze verklaring correct in te vullen kan inschrijver verklaren dat de geselecteerde uitsluitingsgronden niet op inschrijver van toepassing zijn. Het UEA wordt ondertekend door een persoon die de onderneming rechtsgeldig vertegenwoordigt, dit moet blijken uit de kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister. Het UEA moet inschrijver bij de inschrijving indienen. Indien inschrijver hier niet aan voldoet wordt inschrijver uitgesloten van verdere deelname.

Nadat het voorlopige gunningsbesluit kenbaar is gemaakt wordt de inschrijver, aan wie opdrachtgever voornemens is de opdracht te gunnen, gevraagd om bewijsstukken zoals vermeld in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet, binnen de gestelde termijn door de aanbestedende dienst in te dienen. Oprachtgever zal voor deze aanbesteding de volgende bewijsmiddelen opvragen:

- een kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister, die op het tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan zes maanden;
- een gedragsverklaring aanbesteden zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet, die op het tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan twee jaar;
- een verklaring omtrent betalingsgedrag van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving, niet ouder is dan zes maanden.

LET OP: Het aanvragen van een gedragsverklaring of een verklaring van de Belastingdienst neemt enige tijd in beslag. Aanbestedende dienst adviseert inschrijver deze aanvraag, indien nodig, dan ook te doen gedurende de aanbestedingsperiode zodat, wanneer de aanbestedende dienst deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

Indien inschrijver de gewenste bewijsstukken niet binnen deze gestelde termijn kan aanleveren, wordt inschrijver alsnog uitgesloten van deelname aan deze procedure.

Oprachtgever behoudt zich het recht voor om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar (de verklaringen van) inschrijver en de juistheid van verstrekte informatie te controleren door contact op te nemen met derden, zoals opdrachtgevers van referentieopdrachten.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst voldoet opdrachtnemer aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. De opdrachtgever is gerechtigd om, indien zij daar aanleiding toe zien, gedurende de looptijd van de overeenkomst

bewijsstukken hieromtrent op te vragen. Bij het niet kunnen voldoen aan deze eisen is de opdrachtgever gerechtigd de opdracht te beëindigen zonder dat opdrachtnemer recht op schadevergoeding heeft.

4.2.1 Uitsluitingsgrond Russische ondernemingen

Ondernemers die vallen onder het [sanctiepakket](#) van de Europese Commissie en inschrijvingen waarbij een Russische partij met meer dan 10% van de waarde van de opdracht deelneemt als onderaannemer of opdrachtnemer worden uitgesloten van deelname aan deze aanbesteding.

In de volgende gevallen is er sprake van een Russische partij:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven;
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij (zeggenschap);
- Niet-Russische entiteiten, waarbij meer dan 10% van de contract waarde geleverd wordt door onderaannemers, leveranciers of entiteiten die als Russische entiteit kunnen worden aangemerkt op basis van het bovenstaande.

Inschrijver verklaart door middel van inschrijving dat bovenstaande uitsluitingsgrond (nader beschreven in bijlage 3) niet op inschrijver van toepassing is.

4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid

Mede op basis van de hieronder beschreven geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid bepaalt opdrachtgever of een inschrijver geschikt is voor het uitvoeren van de opdracht. Zie ook deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), waarbij – helaas verwarrend - met de term ‘selectiecriteria’ de geschiktheidseisen worden bedoeld. Opdrachtgever legt een inschrijving terzijde indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen.

4.3.1 Ervaring inschrijver

Een inschrijver dient aan te tonen over de hierna beschreven competenties te beschikken die opdrachtgever noodzakelijk acht voor het op een goede wijze kunnen uitvoeren van de opdracht. Hiertoe kan inschrijver - waar van toepassing - verwijzen naar competenties die inschrijver heeft opgedaan bij de uitvoering van opdrachten die inschrijver niet langer dan vijf jaar geleden - gerekend vanaf de sluitingsdatum voor indienen van inschrijving - tijdig heeft afgerond.

Inschrijver dient aan te tonen te beschikken over de volgende kerncompetenties:

A. Ervaring sleutelpersonen

De sleutelpersonen die namens de inschrijver worden ingezet, beschikken over aantoonbare ervaring in vergelijkbare projecten van vergelijkbare omvang en complexiteit. Zij zijn tijdens de uitvoering van de opdracht direct betrokken als aanspreekpunt voor de opdrachtgever en bevoegd om binnen hun vakgebied zelfstandig besluiten te nemen die de voortgang van het project waarborgen.

B. Ervaring met bouwteamprojecten

Aantoonbare ervaring met de realisatie van een project in bouwteamverband waarin de coördinatie over ontwerp-, advies- en installatiewerkzaamheden onderdeel uitmaakte van de opdracht. Dit project hadden een contractwaarde die in verhouding staat tot de omvang van deze opdracht, waarbij projecten met een contractwaarde in de bandbreedte van €2.500.000 tot €5.000.000 als representatief worden beschouwd. Projecten buiten deze bandbreedte kunnen eveneens worden ingebracht, mits voldoende wordt onderbouwd waarom deze qua aard en complexiteit vergelijkbaar zijn.

C. Kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid

Aantoonbare ervaring met het toepassen van kwaliteits-, veiligheids- en duurzaamheidsaspecten conform het Bouwbesluit, waaronder de coördinatie en engineering ten behoeve van het realiseren van een Definitief Ontwerp



(DO) dat voldoet aan de eisen voor een omgevingsvergunning. Tevens ervaring met het opstellen en uitvoeren van een uitvoeringsplan voor de nieuwbouw van voorzieningen, zoals een kantine en kleedgebouw, binnen een taakstellend budget.

Inschrijver verklaart door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat inschrijver aan bovenstaande voldoet. Van de geselecteerde inschrijver wordt gevraagd referenties te overleggen. Ten aanzien van referentieopdrachten geldt het volgende:

- Een referentieopdracht kan, indien deze zich daar inhoudelijk voor leent, bewijs leveren van meerdere competenties.
- Indien inschrijver zich beroept op een verstrekte maar nog niet afgeronde opdracht, kan inschrijver zich alleen beroepen op hetgeen reeds door hem is uitgevoerd.
- Indien inschrijver zich beroept op een opdracht die slechts ten dele door hem is uitgevoerd, kan inschrijver zich alleen beroepen op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd.

4.3.2 Certificeringen inschrijver

Inschrijver dient de volgende certificaten of aantoonbaar werkende vergelijkbare systemen te bezitten:

A. Kwaliteitsmanagement:

Inschrijver heeft een vastgelegd en gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem (bijvoorbeeld ISO 9001), dat periodiek door een geaccrediteerde instelling wordt getoetst. Van de geselecteerde inschrijver wordt gevraagd een geldig kopie van het betreffende certificaat te overleggen.

B. Veiligheid

Inschrijver heeft een vastgelegd en gecertificeerd VGM-systeem (VCA**) dat naast de veiligheid, gezondheid en het milieu van uw bedrijf ook toeziet op die van de onderaannemers, dat periodiek door een geaccrediteerde instelling wordt getoetst. Van de geselecteerde inschrijver wordt gevraagd een kopie van het betreffende certificaat te overleggen.

Inschrijver verklaart door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat inschrijver aan bovenstaande voldoet.

Indien inschrijver niet beschikt over de genoemde certificeringen, doch zich beroept op het beschikken over aantoonbaar werkende gelijkwaardige systemen, berust de bewijslast van zowel de gelijkwaardigheid als de werking van de systemen hiertoe bij inschrijver.

4.4 Bijzondere uitvoeringsvoorwaarde(n)

4.4.1 Social Return On Investment (SROI)

SROI maakt onderdeel uit van het inkoopbeleid van de gemeente Eindhoven en is primair bedoeld om meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te krijgen. Er is voor deze opdracht gezien de opdrachtwaarde, doorlooptijd en de aard van de opdracht, een SROI prestatie-eis opgenomen van 1% van de totale uiteindelijke opdrachtsom (excl. BTW).

Indien opdrachtnemer hier niet aan voldoet, kan op de opdrachtsom (excl. BTW) een korting in mindering gebracht van factor 1,5 van de niet ingevulde SROI prestatie-eis.

Voor nadere toelichting op het SROI-beleid van opdrachtgever, inclusief de bouwblokkentabel, zie de bijlage 4 Beleid Social Return 2022 incl. uitvoeringsvoorwaarden.

Oprachtnemers die vanaf de start van de uitvoering van de opdracht en gedurende de gehele duur van de opdracht aan minimaal trede 2 van het PSO-keurmerk voldoen en dit kunnen aantonen met een geldig PSO-keurmerk, voldoen aan de gehele SROI prestatie-eis. Het is ook mogelijk om een korting van 50% op de SROI verplichting voortvloeiend uit de prestatie-eis te krijgen indien een opdrachtnemer in het bezit is van een geldig PSO-keurmerk op trede 1.

Indien een gegadigde geen PSO-keurmerk in bezit heeft, of voor een lager niveau dan trede 2, dan zal voor deze opdracht het restant van het minimumpercentage moeten worden gerealiseerd.

Binnen één week na gunning dient de opdrachtnemer contact op te nemen met de desbetreffende coördinator Social Return van de aanbestedende dienst.

4.4.2 Schoon- en Emissieloos Bouwen

Voor de uitwerking van de bijzondere uitvoeringsvoorwaarde wordt verwezen naar de toelichting 'Schoon- en Emissieloos Bouwen', bijlage 6.

4.5 Samenwerkingsverband en onderaannemers

Om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen, kan een inschrijver zich beroepen op de technische bekwaamheid van (een) derde(n), ongeacht de juridische aard van zijn banden met deze derde. Hieronder en in het invulformulier UEA is beschreven welke bewijsstukken hiervoor worden gevraagd.

4.5.1 Inschrijven door middel van een samenwerkingsverband

Alle leden van het samenwerkingsverband dienen bij inschrijving een separate UEA in te dienen.

Ingeval een inschrijving wordt gedaan door een samenwerkingsverband wordt elk lid van het samenwerkingsverband getoetst aan de uitsluitingsgronden en dient op nader verzoek ieder lid van het samenwerkingsverband het betreffende bewijsstuk te overleggen binnen de gestelde termijn, na een daartoe strekkend verzoek van opdrachtgever.

Indien inschrijver inschrijft als een samenwerkingsverband, dient minimaal een van de leden van het samenwerkingsverband het verzekeringsbewijs op te leveren. De verzekeringsdekking mag ook worden aangetoond door de verzekeringsdekkingen van de inschrijvers te combineren. De gecombineerde dekking dient in ieder geval gelijkwaardig te zijn aan de dekking die één (1) enkele verzekering zou bieden, hetgeen betekent dat er geen uitsluitingen zijn toegestaan voor de hoofdelijke aansprakelijkheid voor het handelen van de andere leden van het samenwerkingsverband.

Als middels een samenwerkingsverband wordt ingeschreven, waarbij een beroep wordt gedaan om de geschiktheid aan te tonen, dient inschrijver aan te tonen dat de leden van het samenwerkingsverband gezamenlijk aan elk van bovenstaande genoemde eisen voldoen, te weten alle geschiktheidseisen. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de opdracht zullen worden ingezet. De aanbestedende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat inschrijver specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de aanbestedende dienst en inschrijver daarover geen overeenstemming, dan kan de aanbestedende dienst besluiten de inschrijving terzijde te leggen.

Alle leden van het samenwerkingsverband verklaren door middel van het indienen van een inschrijving hoofdelijk aansprakelijk te zijn, zowel in het kader van de aanbesteding als in het kader van het uitvoeren van de overeenkomst.

I Bij inschrijving in een samenwerkingsverband dient uit de inschrijving duidelijk te blijken welke werkzaamheden door welke leden van het samenwerkingsverband worden uitgevoerd.

Het samenwerkingsverband wijst één aanspreekpunt (penvoerder) aan voor de aanbestedende dienst gedurende de aanbesteding en uitvoering van de opdracht. De opdrachtverstrekking, communicatie en facturatie verloopt via de penvoerder.

4.5.2 Inschrijven met behulp van onderaannemer(s)

Het staat opdrachtnemer vrij onderaannemers in te schakelen bij de uitvoering van de opdracht. Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht het inzetten van een onderaannemer te verbieden op redelijke gronden, hetgeen in ieder geval aan de orde is als een uitsluitingsgrond van toepassing is op deze onderaannemer.



Beroep op onderaannemer om geschiktheid aan te tonen

Ingeval een inschrijving wordt gedaan door een inschrijver die een beroep doet op een onderaannemer om zijn geschiktheid aan te tonen, wordt deze onderaannemer getoetst aan de uitsluitingsgronden.

Indien een inschrijver inschrijft met een onderaannemer om te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen dient dat opgegeven te worden in de UEA. Een en ander op straffe van ongeldigheid. Wisselen van onderaannemer op wiens draagkracht en/of ervaring een beroep is gedaan, mag na inschrijving uitsluitend met toestemming van opdrachtgever.

Inschrijver dient aan te tonen dat elke onderaannemer – waarop een beroep is gedaan om de geschiktheid aan te tonen – voldoet aan de gestelde eisen voor het deel van de opdracht dat hij zal uitvoeren. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de opdracht zullen worden ingezet. De aanbestedende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat inschrijver specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de aanbestedende dienst en inschrijver daarover geen overeenstemming, dan kan de aanbestedende dienst besluiten de inschrijving terzijde te leggen.

Inzet onderaannemer bij uitvoering opdracht

Ingeval de aanbestedende dienst elders in de aanbestedingsstukken opgave heeft verlangd van de onderaannemers die worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht, is opdrachtgever bevoegd deze onderaannemers te toetsen aan de uitsluitingsgronden. Op eerste verzoek van opdrachtgever dient aangetoond te worden dat op een onderaannemer geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Zou blijken dat op een dergelijke onderaannemer een uitsluitingsgrond van toepassing is, dan is opdrachtgever bevoegd zich tegen de inzet van deze onderaannemer te verzetten. Opdrachtnemer is dan verplicht de werkzaamheden ofwel zelf te verrichten ofwel op te dragen aan een andere onderaannemer, die opdrachtgever wederom bevoegd is te toetsen aan de uitsluitingsgronden.

Een onderaannemer voert namens en onder verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer bepaalde voorschriften uit. De opdrachtnemer is bij deze constructie volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de inschrijving, alsmede de eventuele uitvoering van de overeenkomst. De opdrachtnemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de door haar ingeschakelde onderaannemer(s).



5. Beoordeling

5.1 Inleiding

Als gunningscriterium wordt de beste prijs-kwaliteitverhouding gehanteerd (BPKV). De BPKV wordt bepaald aan de hand van gunnen op waarde. Bij deze methode wordt de score uitgedrukt in euro's. Dus ook voor alle kwalitatieve criteria en prestatiecriteria. De score in euro's wordt afgetrokken van de inschrijfprijs om zo een evaluatieprijs te krijgen. De inschrijver met de laagste evaluatieprijs krijgt de opdracht gegund. De (sub)criteria volgen in onderstaande tabel.

(Sub)gunningscriterium	Maximale waarde in EUR
K1: Prestatiebelofte mijlpalen	€ 1.610.000
K2: Schoon en emissieloos bouwen	€ 920.000
Totaal	€2.530.000

Let op: Als Prijscriterium geldt de inschrijvingsom (zoals vermeldt op het prijzenformulier). De eventuele extra kosten behorende bij de geboden meerwaarde die de inschrijver in zijn inschrijving verwoord heeft dienen in de inschrijvingsom te zijn inbegrepen.

5.2 Subgunningscriteria

5.2.1 Kwaliteitscriteria

5.2.1.1 K1: Mijlpalen

Doelstelling

De aanbestedende dienst hecht er belang aan dat het werk zo snel mogelijk voor maandag 1 november 2027, maar wel realistisch, wordt opgeleverd gerekend vanaf ingangsdatum overeenkomst. Onvoorziene gebeurtenissen en zaken die zich buiten de invloedssfeer van een inschrijver of de aanbestedende dienst bevinden, kunnen voor dit criterium buiten beschouwing gelaten worden. Dergelijke zaken en gebeurtenissen komen tijdens de uitvoering in alle redelijkheid en billijkheid in aanmerking voor termijnverlenging. De Aanbestedende dienst is op zoek naar een Inschrijver die een zo kort mogelijke realistische termijn in kalenderdagen aanbiedt.

Verwachtingen inschrijving

De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door Inschrijver ingediende en ondertekende invulformulier 'Mijlpalen' in PDF, zoals deze door de aanbestedende dienst ter beschikking is gesteld.

Te behalen score

De score volgt automatisch uit het invulformulier.

5.2.1.2 K2: Schoon- en Emissieloos Bouwen

Voor de uitwerking van dit gunningscriterium en de sancties wordt verwezen naar de toelichting 'Schoon- en Emissieloos Bouwen', zie bijlage 6.

5.2.2 Prijscriterium

5.2.2.1 P1: Prijs

Dit is het bedrag in euro's (exclusief omzetbelasting) dat volgt uit door de inschrijver ingevulde prijzenformulier.

De opgave van prijzen en tarieven dient te geschieden via het invulformulier D “Prijs” dat onderdeel is van de aanbestedingsstukken. Op dat formulier mogen uitsluitend bedragen worden ingevuld op de daarvoor kennelijk bedoelde plaatsen.

Voor de op te geven prijzen/tarieven gelden de volgende voorwaarden:

- Opgegeven percentages mogen niet *abnormaal laag* zijn. Bij de vaststelling of hier sprake van is neemt opdrachtgever artikel 2.116 van de Aanbestedingswet in acht;
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw. Inschrijver dient alle in te vullen bedragen ook exclusief btw op te nemen;
- In de inschrijving op te nemen prijzen drukt inschrijver uit in euro's (€), prijspeil gelijk aan datum indien inschrijving;
- Ongevraagde toevoeging van kortingen op het invulformulier Prijs of elders in de inschrijving blijven in het kader van de gunning buiten beschouwing maar zijn wel bindend voor de inschrijver die korting heeft aangeboden. Indien aldus de gunningssystematiek kan worden toegepast, zonder dat een nadere toelichting door inschrijver is vereist, wordt de inschrijving niet terzijde gelegd. Zou uiteindelijk worden gegund aan een inschrijver die een dergelijke korting heeft aangeboden, dan dient die inschrijver ook het kortingsaanbod gestand te doen.

De inschrijver dient de uitwerking van het prijs criterium P1 (ingevuld en ondertekend invulformulier Prijs) toe te voegen aan de inschrijving en te uploaden in het aanbestedingsplatform.

Let op: Bij de gunning van deze aanbesteding worden de inschrijfprijzen wel bekend gemaakt.



6. Voorwaarden en rechtsmiddel

6.1 Voorwaarden voor inschrijven

6.1.1 Voorwaarden

Op de werkzaamheden in de bouwteamfase zijn van toepassing rechtsverhouding Gemeente Eindhoven – architect, ingenieur en adviseur, aangepaste (Eindhovense) versie gebaseerd op de DNR 2011, inclusief ADDENDUM ICT-Prestatie, zie Bijlage 3.

en

op de werkzaamheden in de realisatiefase zijn van toepassing de UAV 2012.

Leverings-, betalings- en/of andere algemene voorwaarden van de inschrijver worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

6.1.2 Rechtsgeldige ondertekening

De inschrijving (incl. alle invulformulieren) dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een ten tijde van ondertekening tot vertegenwoordiging bevoegde functionaris. Dit wordt gecontroleerd aan de hand van het bij de verificatie door de inschrijver te verstrekken uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel. Uit dit uittreksel – indien van toepassing in combinatie met schriftelijke volmachten – moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar, op het moment van indiening van de inschrijving, duidelijk blijken.

6.1.3 Inschrijving conform het aanbestedingsstukken

De inschrijver dient de inschrijving te baseren op de aanbestedingsstukken. Indien een inschrijver gevraagde informatie niet, niet volledig en/of niet juist heeft aangeleverd, leidt dat tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbesteding.

De voertaal tijdens deze aanbesteding is de Nederlandse taal. De inschrijving dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Inschrijver is verplicht de voorgeschreven invulformulieren te gebruiken.

6.1.4 Voorwaardelijke, onvolledige en/of ongeldige inschrijving

Een inschrijving onder voorwaarden c.q. met voorbehouden dan wel een onvolledige en/of anderszins ongeldige inschrijving wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door opdrachtgever als een kennelijke omissie van ondergeschikte aard wordt aangemerkt.

6.1.5 Geldigheidsduur van de inschrijving

Inschrijver dient de inschrijving tot minimaal 90 dagen vanaf de datum van ontvangst van de inschrijving gestand te doen. Voor het specifieke geval dat er een kort geding wordt aangespannen tegen de gunningsbeslissing wordt de gestanddoeningstermijn van rechtswege verlengd tot minimaal zes weken na de onherroepelijke uitspraak in kort geding. Opdrachtgever kan verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan inschrijver geen aanspraak op de opdracht ontlenen.

6.1.6 Voorbehouden van aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de gehele aanbesteding tijdelijk of definitief te stoppen en/of definitief af te breken en/of om niet tot het verlenen van de opdracht over te gaan, zonder dat dit tot enige aansprakelijkheid jegens de inschrijver leidt.

6.1.7 Status informatie

Onverminderd de overige voorbehouden als opgenomen in de aanbestedingsstukken, kunnen inschrijvers met betrekking tot de aanbesteding uitsluitend rechten ontlenen aan informatie daartoe opgenomen in de aanbestedingsstukken. Aanbestedende dienst is niet aansprakelijk voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van informatie over de opdracht door

de inschrijver verkregen via andere kanalen. Inschrijvers dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij relevant achten in verband met hun deelname aan de aanbesteding.

6.1.8 Intellectueel eigendom

Alle intellectuele eigendomsrechten die rusten op door opdrachtgever verstrekte documenten en informatie in het kader van de aanbesteding, waaronder in ieder geval te begrijpen het beschrijvend document evenals de bijlagen en verstrekte toelichtingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het auteursrecht, berusten uitsluitend bij opdrachtgever. Dit geldt voor de gehele aanbesteding.

6.1.9 Uitsluiting van inschrijvers

Ten tijde van (i) het doen van inschrijving en (ii) gunning dient inschrijver te kunnen aantonen dat de uitsluitingsgronden ten aanzien van inschrijver geen toepassing vinden, dat hij voldoet aan de geschiktheidseisen en voldoet aan de eisen uit het programma van eisen, bij gebreke waarvan inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding en geen gunning aan de desbetreffende inschrijver zal plaatsvinden.

Indien, gaande de aanbesteding, een uitsluitingsgrond op inschrijver van toepassing wordt, of indien inschrijver niet langer aan de geschiktheidseisen of eisen uit het programma van eisen voldoet, dient inschrijver dat feit onverwijld schriftelijk mede te delen aan opdrachtgever. Indien op enig moment blijkt dat inschrijver ten onrechte geen of onjuiste informatie hierover heeft verschaft, dan wordt inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

Opdrachtgever is gerechtigd inschrijver van de aanbesteding uit te sluiten als deze aan de zijde van opdrachtgever betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de aanbesteding, dan wel inschrijver zich in verband met de aanbesteding bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en/of andere (rechts)personen die aldus betrokken zijn of zijn geweest. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van inschrijver een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden. Opdrachtgever zal inschrijver niet uitsluiten als inschrijver aan toont dat onder de omstandigheden van het concrete geval mededinging door bedoelde betrokkenheid niet vervalst kan zijn.

6.1.10 Medewerking onderzoek

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de juistheid van de door inschrijver overgelegde verklaringen, bescheiden en gegevens, vakkundigheid en/of integriteit van inschrijver (nader) te onderzoeken. Inschrijver is verplicht volledige medewerking te verlenen aan een dergelijk (nader) onderzoek door de opdrachtgever (in elke fase van de aanbesteding en ook na verlening van de opdracht en de ondertekening van de overeenkomst).

Indien inschrijver voor de invulling van de geschiktheidseisen een beroep doet op de middelen/draagkracht/bekwaamheid van een derde, geldt deze verplichting ook voor de betreffende derde. Door indiening van het UEA verklaart de derde zich daarmee akkoord.

6.1.11 Aantal malen inschrijven

Inschrijver ((rechts)persoon, eenmanszaak of personenvennootschap) mag slechts éénmaal inschrijven, hetzij als zelfstandige inschrijver, hetzij als lid van een samenwerkingsverband.

Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als dezelfde partij beschouwd:

- a. Rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
- b. Rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek; of

c. Rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

Oprachtgever kan besluiten de indiening van meerdere inschrijvingen toe te staan als de betrokken naar het oordeel van opdrachtgever overtuigend aantonen dat in hun geval geen sprake is van een reëel gevaar dat zich praktijken voordoen die de transparantie kunnen bedreigen en de mededinging tussen de inschrijvers kunnen vervalsen en meer in het algemeen dat deze verhouding hun respectieve gedrag in het kader van deze aanbesteding niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden.

Een inschrijver mag niet tevens als derde fungeren waarop in de aanbesteding door een andere inschrijver beroep wordt gedaan.

6.1.12 Varianten

Het indienen van varianten is niet toegestaan.

6.2 Rechtsmiddel

Indien inschrijver bezwaar heeft tegen de (motivering van de) gunningsbeslissing, dient inschrijver binnen de opschortende termijn van 20 kalenderdagen, te rekenen na verzenddatum van gunningsbeslissing door de aanbestedende dienst, een kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing.

Indien de inschrijver binnen deze opschortende termijn geen kort geding aanhangig heeft gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Bosch door middel van het betekenen van een dagvaarding in kort geding aan de aanbestedende dienst, betekent het dat:

- Inschrijver het recht verwerkt om tegen het verdere verloop van de procedure op te komen;
- Inschrijver zijn eventuele rechten bovendien verwerkt om ter zake in een bodemprocedure van de aanbestedende dienst bepaalde (rechts)handelingen en/of een schadevergoeding (met succes) te vorderen;
- Inschrijver geen bezwaar meer kan maken aangaande de (motivering van de) gunningsbeslissing.

In het belang van een snelle en goede voortgang verzoekt opdrachtgever iedere belanghebbende dringend om opdrachtgever tijdig op te hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, door onder meer toezending van het exploit van de dagvaarding.

De aanbestedende dienst zal, mits zij niet (tussentijds) schriftelijk is teruggekomen op haar gunningsbeslissing, de opdracht gunnen aan de inschrijver wanneer voornoemde opschortende termijn is verstreken zonder dat er een kort geding aanhangig is gemaakt. De aanbestedende dienst behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om terug te komen op de gunningsbeslissing, indien daar aanleiding voor bestaat. Indien tijdig een kort geding tegen de gunningsbeslissing respectievelijk afwijzing aanhangig is gemaakt, zal de aanbestedende dienst niet eerder tot gunning overgaan dan nadat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.



Invulformulier A : Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Invulformulier B : Prestatiebelofte mijlpalenplanning

De Prestatiebelofte mijlpalenplanning is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Invulformulier C : Schoon- en Emissieloos Bouwen

Het invulformulier Schoon- en Emissieloos Bouwen is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Invulformulier D Prijs

Het invulformulier Prijs is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Bijlage 1: Gedetailleerde omschrijving van de opdracht

De gedetailleerde omschrijving van de opdracht is als bijlage separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document, en bestaat uit

- Bijlage 1.1 Werkomschrijving v2 2025-8-12
- Bijlage 1.2 Haalbaarheidsonderzoek 2025-8-12
- Bijlage 1.3 Structuur ontwerp 2025-8-12
- Bijlage 1.4 voorwaarden en kosten architect 2025-8-11
- Bijlage 1.5 Tekening kantine FCE-AV
- Bijlage 1.6 Tekening Kleedgebouw Velddoornweg
- Bijlage 1.7 Tekening Kleedgebouw Wim v Tuijlaan
- Bijlage 1.8 Besluit omgevingswet flora & fauna 2025-7-1
- Bijlage 1.8.1 Asbest inventarisatie 2020-10-29
- Bijlage 1.9 Waterberging 2025-2-8

Bijlage 2: Concept van de bouwteamovereenkomst

Het concept van de bouwteamovereenkomst is als bijlage separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Bijlage 3: Inkoopvoorwaarden

De rechtsverhouding Gemeente Eindhoven – architect, ingenieur en adviseur, aangepaste (Eindhovense) versie gebaseerd op de DNR 2011 inclusief ADDENDUM ICT-Prestatie is als bijlage separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Bijlage 4: Verklaring Russische banden

De verklaring Russische banden is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Bijlage 5: SROI beleid incl. uitvoeringsvoorwaarden

Het SROI beleid, inclusief uitvoeringsvoorwaarden is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.

Bijlage 6: Toelichting ‘Schoon- en Emissieloos Bouwen’.

De toelichting ‘Schoon- en Emissieloos Bouwen’ is separaat bijgevoegd bij dit beschrijvend document.