

Concept Offerteaanvraag

Europese concurrentiegerichtte dialoog

Bouwteam Renovatie SL2 | Universiteit Utrecht

Sluiting inschrijving: **22 januari 2026, om 12.00 uur**



N.B. als wij [x/"tekst"] vermelden, dan betekent dit dat het een bijlage/informatie betreft die pas in de dialoog- en gunningsfase met u wordt gedeeld.

Opgesteld door: Michel Bosveld (C&F ontwikkeling)
Jeroen Kole (C&F inkoop- en aanbestedingscentrum)
Datum: 21 augustus 2025
Projectnummer: VC.582

1. Inleiding

Hierbij nodigen wij u graag uit om deel te nemen aan de dialoog- en gunningsfase van de aanbesteding voor Bouwteam Renovatie SL2 | Universiteit Utrecht.

Deze fase bestaat uit twee onderdelen: de dialoogfase en de gunningsfase. In de dialoogfase gaan wij graag met u een dialoog aan. De inrichting van de dialoogfase wordt in deze offerteaanvraag nader omschreven. Na afronding van de dialoogfase start de gunningsfase en nodigen wij u uit tot het indienen van een inschrijving waarmee u aanbiedt de opdracht uit te voeren.

In deze offerteaanvraag vindt u de kenmerken, eisen, voorwaarden en regels die behoren bij deze fase. Alles wat we in de selectiefase aan u hebben verstrekt aan informatie, eisen en voorwaarden, inclusief de bijlage Procedurele regels, blijft in deze fase gelden, tenzij we er in deze fase van afwijken.

Deze offerteaanvraag bevat enkele bijlagen, die integraal van toepassing zijn, zoals de beschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen en de voor het werk geldende voorwaarden. Een overzicht met alle bijlagen (zie bestand "Documentenlijst offerteaanvraag") vindt u als separate bijlage.

Als u zich (om welke reden dan ook) wilt terugtrekken uit deze aanbesteding, dan horen wij dat graag zo spoedig mogelijk (via TenderNed). Graag horen we daarbij ook waarom u niet langer wilt deelnemen.

2. Nadere omschrijving van het werk

In de selectiefase hebben we u al een omschrijving op hoofdlijnen gegeven van de opdracht. Het als bijlage [x] bij deze offerteaanvraag gevoegde DO plus/Concept TO bevat een technische uitwerking van de te verrichten werkzaamheden in SL2. Het betreft een integrale opgave met sloop/asbestsanering, bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden.

1. Bouwteamovereenkomst

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de bouwteamfase zal de UU met de aannemer (winnaar van deze aanbesteding) een bouwteamovereenkomst sluiten.

Uw taken en verantwoordelijkheden voor de bouwteamfase zijn beschreven in de bouwteamovereenkomst en DNR STB 2014 project SL2. In de bouwteamfase brengt u complementerende deskundigheid in het bouwteam

in op het gebied van uitvoerings-, plannings- en kostentechnische aspecten van het bouwen. Het doel van het bouwteam is om gezamenlijk te komen tot een optimaal en door alle partijen gedragen, "maakbaar", volledig, eenduidig en consistent en integraal Technisch Ontwerp - Bestek. Daarnaast is het doel het uitvoeringsproces vlekkeloos te laten verlopen en faalkosten voor alle partijen te voorkomen.

De bouwteamovereenkomst eindigt in beginsel op het moment dat tussen de aannemer en de UU overeenstemming is bereikt over de aannemingssom voor de realisatie van het in bouwteamverband uitgewerkte en het door de UU goedgekeurde Technisch Ontwerp - Bestek. De bouwteamovereenkomst vindt u in bijlage [x], inclusief de DNR STB 2014 project SL2.

2. Aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst wordt gesloten na afronding van de bouwteamfase en als tussen de aannemer en de UU overeenstemming is bereikt over de aannemingssom voor de realisatie van het in bouwteamverband uitgewerkte en door de UU goedgekeurde Technisch Ontwerp - Bestek.

De aannemingsovereenkomst vindt u in bijlage [x]. Op de aannemingsovereenkomst zijn de voorwaarden voor werken van de UU van toepassing. Daarin worden de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing verklaard. De voorwaarden voor werken en aanvullingen en wijzigingen op de UAV 2012 vindt u ook in bijlage [x].

In de selectiefase zijn conceptdocumenten verstrekt die betrekking hebben op de dialoog- en gunningsfase. De bij deze offerteaanvraag gevoegde documenten komen hiervoor in de plaats. Tijdens de selectiefase was het toegestaan (maar niet verplicht) om vragen te stellen over de conceptdocumenten. Indien u van deze mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt en toch vragen heeft, kunt u deze door middel van de in paragraaf 3.5 omschreven procedure voor het stellen van vragen bij ons kenbaar maken. Wij verzoeken u dringend om in voorkomend geval van deze mogelijkheid gebruik te maken.

3. Dialoogfase

De dialoogfase biedt de mogelijkheid tot het wegnemen van onduidelijkheden in de aanbestedingsdocumenten en het bespreken van eventuele oplossingsrichtingen.

Uitgangspunten voor het aangaan van de dialoog zijn:

- Het is daadwerkelijk een dialoog. Dat wil zeggen dat het gesprek van twee kanten plaatsvindt, in een open sfeer, waarbij luisteren aan de basis ligt van een goede dialoog.
- De focus ligt op de succesfactoren voor het slagen van de opdracht en risico's die dit succes in de weg staan.

De dialoog vindt in beginsel plaats in één dialooggesprek met elke tot de dialoog- en gunningsfase uitgenodigde gegadigde afzonderlijk. De gesprekken vinden plaats overeenkomstig de planning uit hoofdstuk 5. U ontvangt hiervoor een aparte uitnodiging.

Wij kunnen besluiten de dialoogfase uit te breiden met één of meerdere dialooggesprekken.

3.1. Bezichtiging

De bezichtiging van de locatie waar het werk wordt uitgevoerd, vindt plaats op 5 november 2025. De bezichtiging start vanaf de volgende locatie: Sorbonnelaan 2, te Utrecht, hoofdentree.

Aan de bezichtiging mogen niet meer dan 5 van uw vertegenwoordigers deelnemen. Graag horen wij op uiterlijk 3 november 2025 of en met wie u de bezichtiging wilt bijwonen. Wij laten het tijdig weten als de bezichtiging geen doorgang vindt.

Eventuele vragen naar aanleiding van deze bezichtiging dient u ons te stellen via TenderNed. Als u tijdens de bezichtiging vragen stelt, dient u die vragen ook opnieuw te stellen via TenderNed; wij nemen ze anders niet op in de nota van inlichtingen. U kunt geen rechten ontlenen aan eventuele mondeling gegeven antwoorden tijdens de bezichtiging.

In afwijking van art. 4.24.3 ARW 2016 stellen wij geen proces-verbaal op van de bezichtiging, omdat er tijdens de bezichtiging geen formele informatie wordt verstrekt in het kader van de inschrijving.

3.2. Dialoogonderwerpen en -producten

Wij wensen een drietal voor ons relevante onderwerpen met u te bespreken tijdens de dialooggesprekken en verlangen van u dat u voorafgaand aan het dialooggesprek de volgende dialoogdocumenten aanlevert:

- uw visie op onze raming van directe bouwkosten en het taakstellend budget. Onze raming vindt u in bijlage [x];
- uw visie op onze planning;

- uw visie op wie (u of wij) de installaties verder uitwerkt tot Technisch Ontwerp - Bestek (zowel waar het de bestektekst c.q. werkschrijving betreft als de bestektekeningen).

Voor bovenstaande dialoogproducten geldt een maximum van **drie (3) enkelzijdig beschreven A4**. Het door u gekozen lettertype moet goed leesbaar zijn. Dit is exclusief planning. Een planning mag u als separate bijlage aanleveren.

Naast de genoemde onderwerpen staat het u vrij om andere onderwerpen/vragen voor het dialooggesprek aan te dragen. Deze onderwerpen dient u vooraf kenbaar te maken (zie hierna onder 3.3).

3.3. Voorbereiding dialooggesprekken

Uiterlijk 19 november 2025 dient u via de berichtenmodule van TenderNed de volgende informatie te overleggen;

- De functionarissen (naam, bedrijf, functie) die de gegadigde (inclusief eventuele onderaannemers) vertegenwoordigen tijdens het gesprek. Maximaal 4 functionarissen zijn toegestaan.
- De dialoogdocumenten zoals beschreven in paragraaf 3.2.
- Een overzicht van specifieke vragen/onderwerpen die u tijdens het dialooggesprek wilt bespreken.

3.4. Dialooggesprekken

Het doel van de dialoog is om u de gelegenheid te bieden ons te bevragen over het doel en de gestelde eisen van de opdracht. Ook is er ruimte om de toelaatbaarheid van oplossingsrichtingen te bespreken. Wij geven echter geen (voorlopige) kwalitatieve waardering van oplossingsrichtingen en dergelijke (anders gezegd: wij lopen niet vooruit op hoe wij uw latere inschrijving zullen beoordelen met betrekking tot de kwalitatieve subgunningscriteria).

De door u voorafgaand aan het gesprek ingediende dialoogdocumenten en vragen/onderwerpenvormen de basis voor dit gesprek.

Voor het dialooggesprek wordt een duur van maximaal 3 uur aangehouden, verdeeld in twee blokken van elk 1,5 uur. Tussen de twee blokken zit een korte pauze van 15 minuten. U ontvangt hiervoor een aparte uitnodiging met vermelding van de plaats en tijd waar het gesprek zal plaatsvinden.

Het in het dialooggesprek niet behandelen van alle aangedragen punten leidt niet tot een verlenging van het dialooggesprek en geeft evenmin recht op een aanvullend dialooggesprek. Wij kunnen wel besluiten om met alle gegadigden

één of meerdere aanvullende dialooggesprekken te houden, maar wij zijn daartoe niet verplicht.

3.5. Vragen, op- of aanmerkingen

In de dialoofase vinden, los van het dialooggesprek, twee vragenronden plaats. De eerste vragenronde sluit voorafgaand aan de dialooggesprekken. De tweede vragenronde sluit enkele dagen nadat de dialooggesprekken hebben plaatsgevonden.

Vragen, op- en/of aanmerkingen (waaronder onjuistheden, tegenstrijdigheden of onvolledigheid binnen de aanbestedingsdocumenten) waarop u een reactie wilt in een eerste nota van inlichtingen, kunt u tot uiterlijk 7 november 2025, 12.00 uur melden via TenderNed. Wij proberen hier uiterlijk op 14 november 2025 antwoord op te geven. De vragen en antwoorden worden door middel van een nota van inlichtingen gedeeld met alle gegadigden via TenderNed.

Na de eerste vragenronde vindt tijdens de dialoofase nog een tweede vragenronde plaats, maar spaart u vooral uw vragen niet op tot die tweede ronde. In de tweede ronde kunt u uw vragen etc. indienen tot uiterlijk 5 december 2025, 12.00 uur via TenderNed. De tweede nota van inlichtingen proberen wij op uiterlijk 12 december 2025 te delen via TenderNed.

Naast een reactie op de door u gestelde vragen en/of gemaakte opmerkingen, zullen wij bij de laatste nota van inlichtingen ook eventuele wijzigingen in de aanbestedingsdocumenten, welke het gevolg zijn van de dialooggesprekken en/of de nota's van inlichtingen, delen met alle gegadigden.

Indien u onjuistheden, tegenstrijdigheden, onrechtmatigheden of onvolledigheden niet hebt gemeld vóór indiening van uw inschrijving, komen deze voor uw rekening en risico en bent u niet ontvankelijk in een vordering gericht daartegen, tenzij u de vermeende onjuistheid, tegenstrijdigheid, onrechtmatigheid of onvolledigheid redelijkerwijs niet had kunnen signaleren vóór indiening van uw inschrijving.

3.6. Beëindigen dialoofase

De dialoofase wordt beëindigd met het toezenden van de tweede nota van inlichtingen. Alle relevante conclusies (die de mededinging bevorderen) uit de dialooggesprekken worden door middel van de tweede nota van inlichtingen met alle gegadigden gedeeld. Daarom wordt van de dialooggesprekken geen proces-verbaal opgesteld zoals bedoeld in artikel 4.25.4 van het ARW 2016. Wij willen hiermee ook de administratieve lasten

beperken. Bedrijfsgevoelige informatie die u deelt tijdens de dialoofase behandelen wij vertrouwelijk.

4. Gunningsfase

Nadat wij de dialoofase hebben beëindigd, nodigen wij u uit tot het doen van een inschrijving. Daarmee start de gunningsfase.

4.1. Vragen, op- of aanmerkingen

In de gunningsfase vindt nog één vragenronde plaats. Vragen, op- en/of aanmerkingen (waaronder onjuistheden, tegenstrijdigheden of onvolledigheid binnen de aanbestedingsdocumenten) kunt u tot uiterlijk 5 januari 2026, 12.00 uur melden via TenderNed. Wij proberen hier uiterlijk op 12 januari 2026 antwoord op te geven. De vragen en antwoorden worden door middel van een nota van inlichtingen gedeeld met alle gegadigden via TenderNed.

Indien u onjuistheden, tegenstrijdigheden, onrechtmatigheden of onvolledigheden niet hebt gemeld vóór indiening van uw inschrijving, komen deze voor uw rekening en risico en bent u niet ontvankelijk in een vordering gericht daartegen, tenzij u de vermeende onjuistheid, tegenstrijdigheid, onrechtmatigheid of onvolledigheid redelijkerwijs niet had kunnen signaleren vóór indiening van uw inschrijving.

4.2. Datum inschrijving

U kunt tot uiterlijk **22 januari 2026, vóór 12.00 uur** uw inschrijving indienen via TenderNed. Indien u uw inschrijving later of op een andere wijze indient, dan zijn wij verplicht uw inschrijving terzijde te leggen. Uw inschrijving wordt dan niet beoordeeld en u doet niet meer mee met deze aanbesteding.

4.3. Inhoud inschrijving

De inschrijving moet de volgende stukken bevatten:

	Soort stuk:	Toelichting in:
1.	Model K-verklaring(en)	Paragraaf 4.4
2.	prijzenblad met - G1.1 advieskosten bouwteamfase (tabblad 1); - G1.2 fictieve aannemingssom (tabblad 2).	Paragraaf 4.6

3.	open begrotingen van de advieskosten onderdeel van G1. 1 advieskosten bouwteamfase.	Paragraaf 4.6
4.	open begroting van de Algemene Bouwplaatskosten (ABK) onderdeel van G1.2 fictieve aannemingssom.	Paragraaf 4.6
5.	opgave kwalitatieve subgunningscriteria: - G2.1 Organisatie en teamsamenstelling Bouwteam- en uitvoeringsfase; - G2.2 Prijsvorming, borging taakstellend budget en marktconformiteit; - G2.3 Planning; - G2.4 Optimalisaties; - G2.5 Risico's.	Paragraaf 4.6
6.	bewijsstukken t.a.v. de rechtsgeldige ondertekening van de stukken	selectieleidraad bijlage 1 (Procedurele regels)

Als in één van deze stukken wordt gevraagd om een handtekening, dan moet die worden geplaatst door een rechtsgeldig vertegenwoordiger (zie de Procedurele regels).

4.4. Verklaringen

Wij hebben de volgende verklaringen van u nodig:

3. Model K-verklaring

Uw hoogste bestuurder dient via de Model K-verklaring te verklaren dat uw inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Deze verklaring is opgenomen als bijlage 1 en dient ondertekend ingediend te worden bij uw inschrijving. Zie voor de specifieke ondertekeningsinstructies de Procedurele regels.

4. Geen Russische betrokkenheid

Bij de uitvoering van dit werk mag geen sprake zijn van Russische betrokkenheid die in strijd is met de Europese Sanctieverordening. De winnende inschrijver moet in dat verband de verklaring ondertekend aanleveren die is opgenomen als bijlage 5 van de selectieleidraad. Zie de Procedurele regels voor de wijze van indiening en de consequenties van het niet kunnen indienen van deze verklaring.

5. Verplichtingen milieu-, sociaal en arbeidsrecht

Door in te schrijven, verklaart u dat u bij het opstellen van uw inschrijving rekening hebt gehouden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht. Zie verder de Procedurele regels.

4.5. Akkoordverklaring met de documenten

Om in aanmerking te kunnen komen voor het werk, moet u akkoord gaan met deze offerteaanvraag en alle documenten en informatie die wij u in deze aanbestedingsprocedure hebben verstrekt.

Dit akkoord geeft u door in te schrijven, en zonder voorwaarden, ten aanzien van wat dan ook. Als u voorwaarden stelt of niet (onvoorwaardelijk) akkoord gaat met de genoemde documenten, dan moeten wij uw inschrijving terzijde leggen. Dat is alleen anders, indien de inschrijving voorwaarden bevat die onbedoeld lijken te zijn opgenomen, dit ter beoordeling door ons. In dat geval kunnen wij u vragen die voorwaarden in te trekken.

Indien u vragen/bezwaren hebt over/tegen deze documenten of ze zou willen laten aanpassen, dan kunt u dat aan ons voorleggen. Zie hiervoor de procedure van het stellen van vragen in paragraaf 3.5 en paragraaf 4.1.

In geval van (niet bij nota van inlichtingen herstelde) tegenstrijdigheden tussen deze offerteaanvraag enerzijds en de bijlagen anderzijds, gaat de offerteaanvraag voor de bijlagen.

Voor het overige geldt in geval van (niet bij nota van inlichtingen herstelde) onderlinge tegenstrijdigheden in onze stukken, dat, tenzij een andere bedoeling uit onze stukken voortvloeit:

- a. een later document voor een eerder document gaat,
- b. een beschrijving voor een tekening gaat,
- c. een bijzondere regeling voor een algemene regeling gaat,

met dien verstande, dat regel a gaat voor de regels b en c, en dat regel b gaat voor regel c.

4.6. Gunningscriterium

Wij toetsen of de inschrijvingen aan alle eisen en voorwaarden voldoen, en beoordelen de inschrijvingen ook inhoudelijk aan de hand van deze offerteaanvraag. Wij gunnen het werk aan de partij die de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend (tenzij we de aanbesteding beëindigen voor gunning). De economisch meest voordelige inschrijving stellen wij vast op basis van het gunningscriterium: **beste prijs-kwaliteitverhouding**.

Hierbij wordt op basis van de inschrijvingssom en een toegekende fictieve korting op basis van de score op kwaliteit, een fictieve vergelijkingsprijs bepaald. Hoe lager uw fictieve vergelijkingsprijs, hoe beter (want: hoe lager uw inschrijfprijs en hoe hoger uw kwaliteitsscore).

Formule beste prijs-kwaliteitverhouding:

Fictieve vergelijkingsprijs = Inschrijvingssom (G1) – fictieve korting voor Kwaliteit (G2)

G1 Inschrijvingssom bestaat uit de volgende elementen:

1. G1.1 Advieskosten bouwteamfase
2. G1.2 Fictieve aannemingssom

G2 Kwaliteit bestaat uit vijf subgunningscriteria, namelijk:

1. G2.1 Organisatie en teamsamenstelling Bouwteam- en uitvoeringsfase;
2. G2.2 Prijsvorming, borging taakstellend budget en marktconformiteit;
3. G2.3 Planning;
4. G2.4 Optimalisaties;
5. G2.5 Risico's.

Hoogte fictieve korting: De hoogte van de fictieve korting is gerelateerd aan de door ons verwachte inschrijvingssom en is zo gekozen dat de inschrijver die 100% (score "zeer goed") scoort op kwaliteit een prijsverschil van ten minste 20% ten opzichte van de verwachte laagste inschrijvingssom kan compenseren, als bij deze verwachte laagste Inschrijvingssom een score van 20% (score "voldoende") van de maximale fictieve korting op kwaliteit wordt behaald. [de exacte uitwerking/getallen volgen bij start dialoog- en gunningsfase].

De eindscore bepaalt de positie in de rangorde. De inschrijver met de laagste Fictieve vergelijkingsprijs (de eindscore) komt voor gunning in aanmerking. Indien twee of meer inschrijvers een gelijke eindscore behalen en dit tot gevolg heeft dat de UU de opdracht aan meer dan één inschrijver zou moeten gunnen, zal de opdracht worden gegund aan de inschrijver met de hoogste fictieve korting op het criterium Kwaliteit G.2 (paragraaf 4.6.3). Indien dit ook geen uitsluitel geeft, zal loting plaatsvinden in aanwezigheid van de desbetreffende inschrijvers.

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. In de paragrafen 4.6.3 en 4.6.4 wordt per criterium

aangegeven hoe wordt gekomen tot de waardering en op welke aspecten de UU de subgunningscriteria beoordeelt.

4.6.1. Taakstellend budget

Het taakstellend budget voor de realisatie is vastgesteld op € [x] excl. btw, prijspeil 2026. [het bedrag volgt bij start dialoog- en gunningsfase]. Dit taakstellend budget is inclusief de optie voor het realiseren van de gezamenlijke entree. In de bouwteamfase dient op basis van het Technisch Ontwerp – Bestek hiervoor een prijsaanbieding (aanneemsom) te worden ingediend welke valt binnen dit taakstellend budget.

In bijlage [x] vindt u onze raming van de directe bouwkosten gebaseerd op het DO plus/Concept TO, inclusief de optie voor het realiseren van de gezamenlijke entree. Tijdens de dialoogfase bereken wij graag uw visie op de raming en het taakstellend budget. Als u van mening bent dat onze raming (bijlage [x] en/of aangehouden minimale en/of maximale bedragen en/of percentages (in het prijzenblad) of specifiek daarin opgenomen onderdelen niet realistisch zijn, dan kunt u dit tijdens de dialoog en/of in aansluiting daarop door middel van de in paragraaf 3.5 en paragraaf 4.1 omschreven procedure voor het stellen van vragen bij ons kenbaar te maken, onderbouwd en voorzien van een opgave van wat naar uw mening wel realistisch is, zodat wij in de gelegenheid zijn hierop in de nota van inlichtingen te reageren en bedragen eventueel aan te passen. Wij verzoeken u dringend om in voorkomend geval van deze mogelijkheid gebruik te maken.

4.6.2. Gunningscriterium G1 Inschrijvingssom

Het onderdeel G1: Inschrijvingssom bestaat uit volgende subgunningscriteria:

1. G1.1 Advieskosten bouwteamfase;
2. G1.2 Fictieve aannemingssom.

Deze subgunningscriteria zijn hieronder nader uitgewerkt.

Opgegeven prijzen en (uur)tarieven dienen realistisch te zijn. Met "realistisch" wordt niet "kostendekkend" bedoeld. Met "realistisch" wordt bedoeld dat u, na een daartoe strekkend verzoek van ons, de opgegeven prijzen en tarieven vanuit kostenperspectief naar ons oordeel kunt verantwoorden. Ook de opgegeven ureninzet dient realistisch te zijn, dat wil zeggen dat u ons op ons verzoek een toelichting daarop kunt geven die ons vervolgens aannemelijk overkomt.

Als in de open begroting onjuiste aannames zijn gedaan of kennelijk delen van de werkzaamheden zijn vergeten of niet zijn opgenomen, is dit voor uw

eigen rekening en risico. Onjuiste aannames en niet opgenomen posten vormen geen grond voor meerwerk. Ook een eventuele overschrijding van het door u begrote aantal uren vormt geen grond voor verrekening van meerwerk.

Op te nemen prijzen, uurlonen en tarieven dienen te worden uitgedrukt in euro's excl. btw. Prijzen en percentages worden afgerond op 2 decimalen in het prijzenblad. U mag dit niet aanpassen. Negatieve tarieven, negatieve percentages en negatieve correctiefactoren zijn niet toegestaan.

U dient hiervoor het prijzenblad (bijlage [x] van de offerteaanvraag) aan te leveren.

Prijzenblad (bijlage [x] van de offerteaanvraag)

Voor dit onderdeel dient u het Prijzenblad in te dienen uit bijlage [x]. G1.1 en G1.2 vormen gezamenlijk de Inschrijvingssom (G1).

Het prijzenblad bestaat uit drie tabbladen, waarvan de volgende twee tabbladen door u ingevuld dienen te worden:

- Tabblad 1 – Advieskosten bouwteamfase;
- Tabblad 2 – Fictieve aannemingssom.

Let op: u dient enkel de blauw gearceerde velden in te vullen. Mocht u aanpassingen doen aan het Prijzenblad, buiten de aangegeven blauwe velden, dan wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Let op: Wanneer de totaalprijs voor de advieskosten en fictieve aannemingssom uit het prijzenblad (bijlage [x]) enerzijds, en de totaalprijs voor de advieskosten en fictieve aannemingssom uit de open begrotingen anderzijds, niet met elkaar overeenkomen, geldt het bedrag in Euro's op het Prijzenblad voor de berekening van de Fictieve vergelijkingsprijs.

1. Tabblad 1 – G1.1 Advieskosten bouwteamfase

De advieskosten in het prijzenblad zijn conform de bouwteamovereenkomst en de DNR STB 2014 (bijlage [x] bij de bouwteamovereenkomst).

Open begroting advieskosten

U onderbouwt uw opgave van de advieskosten bouwteamfase in het prijzenblad met een open begroting (in euro's). In uw open begroting blijkt in ieder geval de:

- specificaties/omschrijving van de verschillende uit te voeren werkzaamheden en met voor de voorgestelde functies de inzet in uren per functie;
- de daarbij gehanteerde uurtarieven per functie inclusief opslagen;
- het totaal aantal benodigde uren.

De advieskosten exclusief btw moeten minimaal € 100.000 en mogen maximaal € 300.000 bedragen. Als uw advieskosten onder de minimale of boven de maximale advieskosten liggen, dan moeten wij uw inschrijving terzijde leggen. U neemt dan geen deel meer aan de aanbesteding.

2. Tabblad 2 – G1.2 Fictieve aannemingssom

U wordt gevraagd om op basis van de aanbestedingsdocumenten een opgave te doen van de Algemene Bouwplaatskosten (ABK), uurtarieven en opslagpercentages die u gaat hanteren in de prijsaanbieding (voor de uitvoering van het werk), zoals bedoeld in de bouwteamovereenkomst (bijlage [x]). Voor uw opgave dient u het Prijzenblad uit bijlage [x] volledig ingevuld bij uw inschrijving in te dienen.

In uw opgave dient u ervan uit te gaan dat de risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991 niet van toepassing is.

Het tabblad voor de fictieve aannemingssom bestaat uit een vier onderdelen:

- Calculatieschema W;
- Calculatieschema E;
- Calculatieschema B;
- Coördinatie derden.

Per onderdeel zijn door ons in de geel gearceerde cellen fictieve waarden opgenomen. Deze zijn voor elke inschrijver gelijk. In de blauw gearceerde cellen voert u uw opgave in. De oranje cellen worden op basis van uw opgave automatisch ingevuld. Dit resulteert uiteindelijk in een Fictieve aannemingssom voor de uitvoering van het werk.

De Fictieve aannemingssom wordt alleen gebruikt voor het bepalen van de economisch meest voordelige inschrijving. In de bouwteamfase wordt de werkelijke aannemingssom overeengekomen. Het prijzenblad met de door u opgegeven waarden is daarbij bindend.

Met het oog op het bepalen van de Algemene Kosten (AK) wijzen wij u op bijlage [x] waarin een overzicht is opgenomen van de posten die vallen onder 'Algemene Kosten'. U dient dit overzicht te volgen bij het bepalen van uw

prijsopgave en dit overzicht wordt ook een onderdeel van de contractdocumenten.

Open begroting Algemene Bouwplaatskosten (ABK)

U onderbouwt uw opgave van de Algemene Bouwplaatskosten (ABK) in het prijzenblad met een open begroting (in euro's). In uw open begroting dienen de volgende rubrieken terug te komen:

1. leidinggevend en ondersteunend personeel;
2. voorzieningen personeel op de bouwplaats;
3. inrichting en beheer van het bouwterrein;
4. transport en logistiek;
5. tijdelijke aansluitingen;
6. inzet klein materieel;
7. bijzondere ABK.

Met het oog op het bepalen van de Algemene Bouwplaatskosten (ABK) wijzen wij u op bijlage [x] waarin een overzicht is opgenomen van de posten die vallen onder 'Algemene Bouwplaatskosten'. U dient dit overzicht te volgen bij het bepalen van uw prijsopgave en dit overzicht wordt ook een onderdeel van de contractdocumenten.

4.6.3. Gunningscriterium G2 Kwaliteit

Het onderdeel G2: Kwaliteit bestaat uit de volgende subgunningscriteria:

- G2.1 Organisatie en teamsamenstelling Bouwteam- en uitvoeringsfase;
- G2.2 Prijsvorming, borging taakstellend budget en marktconformiteit;
- G2.3 Planning;
- G2.4 Optimalisaties;
- G2.5 Risico's.

Deze subgunningscriteria zijn hieronder nader uitgewerkt. U dient uw beantwoording op de gestelde vragen toe te voegen in een separaat document in maximaal het aantal woorden zoals per subgunningscriterium vermeld.

Let op: Alle woorden boven het maximum nemen wij niet mee in de beoordeling.

Let op: Als u meer risico's en/of optimalisaties opneemt in uw uitwerking dan hetgeen wij in onze subgunningscriteria vragen, dan beoordelen wij (van boven naar beneden) enkel de risico's/optimalisaties die vallen binnen het

door ons genoemde aantal. Alle risico's/optimalisaties boven het door ons genoemde aantal nemen wij niet mee in de beoordeling.

Voor de beoordeling van een subgunningscriterium kijken wij alleen naar uw opgave die u bij desbetreffend criterium heeft ingediend. De leden van onze beoordelingscommissie beoordelen eerst individueel en komen vervolgens in overleg per subgunningscriterium tot één gezamenlijk oordeel.

Nadat wij per subgunningscriterium tot één gezamenlijk oordeel zijn gekomen, dient u een mondelinge presentatie te geven. Na uw presentatie komen de leden van onze beoordelingscommissie per subgunningscriterium tot een gezamenlijk eindoordeel op basis van uw inschrijving in combinatie met uw presentatie.

De presentaties vinden plaats op **2 en 3 februari 2026**. Dag, tijdstip en locatie worden u zo spoedig mogelijk na ontvangst van uw inschrijving bekend gemaakt. De mondelinge presentatie houdt u voor de beoordelingscommissie. Naast de leden van de beoordelingscommissie zullen mogelijk ook enkele toehoorders aanwezig zijn. Namens u mogen niet meer dan **vijf personen** aanwezig zijn bij de presentatie. Wij verwachten van u dat de presentatie gehouden wordt door alleen de door u voorgestelde sleutelfunctionarissen, waaronder minimaal de projectdirecteur, projectleider Bouwkundig en projectleider Installaties.

Duur mondelinge presentatie in totaal maximaal 75 minuten:

- maximaal 45 minuten voor de presentatie;
- circa 30 minuten voor het stellen van onze vragen.

Meer informatie over het beoordelen van uw mondelinge presentatie vindt u in paragraaf 4.6.4 van dit document.

G2.1 Organisatie en teamsamenstelling Bouwteam- en uitvoeringsfase
[uitwerking volgt bij start dialoog- en gunningsfase]

G2.2 Prijsvorming, borging taakstellend budget en marktconformiteit
[uitwerking volgt bij start dialoog- en gunningsfase]

G2.3 Planning
[uitwerking volgt bij start dialoog- en gunningsfase]

G2.4 Optimalisaties
[uitwerking volgt bij start dialoog- en gunningsfase]

G2.5 Risico's
[uitwerking volgt bij start dialoog- en gunningsfase]

4.6.4. Beoordeling kwaliteit (G2)

Inschrijvers kunnen een fictieve korting verdienen op kwaliteit, welke fictief in mindering op de opgegeven Inschrijvingssom (G1) wordt gebracht. Dit resulteert in een Fictieve vergelijkingsprijs. De inschrijving met de laagste Fictieve vergelijkingsprijs wordt aangemerkt als de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Wij beoordelen uw antwoorden integraal op:

- hoe goed uw antwoord aansluit op onze gewenste situatie;
- hoe realistisch uw antwoord is;
- in hoeverre alle aspecten aan bod zijn gekomen;
- de mate van uitwerking van de gevraagde aspecten;
- in hoeverre uw antwoord meerwaarde voor ons biedt.

De toekenning van de score baseren wij op een samenstel van (positieve en/of negatieve) bevindingen, die elk van gewicht kunnen verschillen. Eén in onze visie bijzonder sterk punt in uw antwoord kan bijvoorbeeld net zo zwaar wegen als meerdere in onze visie redelijk sterke punten. En het kan ook zo zijn, dat wij geen enkel concreet negatief punt kunnen aanwijzen in het antwoord, maar toch een score toekennen die (veel) lager ligt dan de maximale score; er zijn dan te weinig sterke punten in het antwoord terug te vinden.

De leden van onze beoordelingscommissie scoren per subgunningscriterium volgens onderstaande tabel:

Score	
Onvoldoende	Een uitwerking is in onze ogen "onvoldoende" wanneer het niet in overeenstemming (maar minder) is dan wat wij redelijkerwijs mochten verwachten of als uw uitwerking ontbreekt als geheel. Let op: U dient op de criteria G2.1 tot en met G2.5 per criterium minimaal de score voldoende te behalen. Het gaat hierbij om de scores na de mondelinge presentatie. Wordt hier niet aan voldaan, dan wordt u van verdere deelname aan de aanbesteding uitgesloten.
Voldoende	20% van de maximale fictieve korting Een uitwerking is in onze ogen "voldoende" wanneer het in overeenstemming is met wat wij redelijkerwijs mochten verwachten (niks meer en niks minder).

Ruim voldoende	50% van de maximale fictieve korting Een uitwerking is in onze ogen "ruim voldoende" wanneer het enigszins uitstijgt boven wat wij redelijkerwijs mochten verwachten.
Goed	80% van de maximale fictieve korting Een uitwerking is in onze ogen "goed" wanneer het behoorlijk uitstijgt boven wat wij redelijkerwijs mochten verwachten.
Zeer goed	100% van de maximale fictieve korting Een uitwerking is in onze ogen "zeer goed" wanneer het meer dan behoorlijk uitstijgt boven wat wij redelijkerwijs mochten verwachten.

In de tabel hieronder wordt per subgunningscriterium en per score aangegeven welke fictieve korting hieraan gekoppeld is.

	G2.1	G2.2	G2.3	G2.4	G.5
Onvoldoende	uitsluiting	uitsluiting	uitsluiting	uitsluiting	uitsluiting
Voldoende	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]
Ruim voldoende	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]
Goed	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]
Zeer goed	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]	€ [x]

Beoordelen mondelinge presentatie G2.1 tot en met G2.5

Wij verwachten dat u in de mondelinge presentatie voor alle kwalitatieve subgunningscriteria de meerwaarde die volgens u in uw antwoorden/oplossingen/uitwerkingen zit, nader toelicht. U kunt enkel een toelichting geven op de door u bij inschrijving verstrekte informatie. Het is niet toegestaan om aanvullende informatie in te brengen die feitelijk tot een nieuwe inschrijving leidt.

De bij inschrijving ingediende documenten dienen voor de beoordelingscommissie als voorbereiding op de mondelinge presentatie. De finale beoordeling van de inschrijving vindt plaats nadat de presentaties

hebben plaatsgevonden. Er wordt geen separate score voor de presentatie toegekend. De bevindingen vanuit de mondelinge presentatie worden wel betrokken in de toe te kennen scores op de kwalitatieve subgunningscriteria. Hierbij geldt het volgende:

1. Wij kunnen de score per subgunningscriterium naar boven bijstellen met maximaal 1 trede, indien uit de mondelinge presentatie meer meerwaarde blijkt dan de beoordelingscommissie op grond van de schriftelijke beantwoording heeft vastgesteld en de hogere score meer recht doet aan hetgeen is aangeboden. Er kan niet hoger gescoord worden dan de score 'zeer goed'.
2. Wij kunnen de score per subgunningscriterium naar beneden bijstellen met maximaal 1 trede, indien uit de mondelinge presentatie minder meerwaarde blijkt dan de beoordelingscommissie op grond van de schriftelijke beantwoording heeft vastgesteld en de lagere score meer recht doet aan hetgeen is aangeboden. Er kan niet lager gescoord worden dan de score 'onvoldoende'.
3. Uiteraard is het óók mogelijk dat de door ons gegeven score gehandhaafd blijft. Dit is het geval indien uit de mondelinge presentatie geen meer- of minderwaarde blijkt ten opzichte van wat de beoordelingscommissie op grond van de schriftelijke beantwoording heeft vastgesteld.

Voorbehoud goedkeuring ingediende opgaven

Opgemerkt wordt dat, ongeacht de door ons toegekende scores, een eventueel gunningsvoornemen c.q. eventuele gunning aan uw onderneming geen automatische goedkeuring van de onder de kwalitatieve subgunningscriteria ingediende opgaven inhoudt. Een definitieve invulling van de opgaven vindt plaats als onderdeel van de uit te voeren opdracht. Die (gewijzigde) invulling vindt plaats wanneer de ingediende opgaven aspecten bevatten (zoals bijvoorbeeld de verbeter-/minpunten zoals door ons opgenomen in de gunningsbrief) die naar onze mening nog aangepast moeten worden. Uiteraard zullen dit geen aanpassingen betreffen die leiden tot een ontoelaatbare wezenlijke wijziging. Ingediende opgaven zijn voor u wel bindend. Enkel met toestemming van en in overleg met ons kan hiervan worden afgeweken.



5. Planning dialoog- en gunningsfase

Wij hanteren de volgende planning:

Onderdeel dialoog- & gunningsfase:	Uiterste datum:
Verzenden offerteaanvraag aan geselecteerde partijen	29 oktober 2025
Aanmelden voor bezichtiging	3 november 2025
Bezichtiging	5 november 2025 Start 9.00 uur
Eerste ronde vragen stellen en tegenstrijdigheden en/of bezwaren melden	7 november 2025 vóór 12.00 uur
Toezenen eerste nota van inlichtingen	14 november 2025
Inleveren dialoogdocumenten en agenda dialooggesprekken	19 november 2025
Dialooggesprekken	van 24 november tot 28 november 2025
Tweede ronde vragen stellen en tegenstrijdigheden en/of bezwaren melden	5 december 2025, vóór 12.00 uur
Toezenen tweede nota van inlichtingen	12 december 2025
Einde dialoogfase	15 december 2025
Start gunningsfase	16 december 2025
Derde ronde vragen stellen en tegenstrijdigheden en/of bezwaren melden	5 januari 2026 vóór 12.00 uur
Toezenen derde nota van inlichtingen	12 januari 2026
Indienen inschrijving	22 januari 2026 vóór 12.00 uur
Geven van mondelinge presentatie op onderdeel kwaliteit (G2)	2 en 3 februari 2026
Bekendmaken voorgenomen gunning	9 februari 2026
Ingangsdatum overeenkomst	2 maart 2026

6. Rechtsbescherming

Mocht u het niet eens zijn met de uitkomst van de aanbesteding, dan kunt u in de termijn voor rechtsbescherming een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Midden-Nederland. Deze termijn begint de dag na de datum waarop wij de uitkomst aan u bekendmaken en bedraagt twintig (20) kalenderdagen. Als deze termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag dan wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Na het verstrijken van

de deze termijn vervalt uw recht om op te komen tegen de uitkomst. Als u gaat procederen, moet u in ieder geval vóór het uitbrengen van de dagvaarding de verhinderdata opvragen bij de in hoofdstuk 8 genoemde contactpersoon.

7. Overige voorwaarden

- U mag maar één inschrijving indienen en die dient te zien op het gehele werk.
- Het indienen van varianten is niet toegestaan.
- U baseert uw inschrijving op alle documenten die wij voor deze aanbesteding hebben opgesteld, en uw inschrijving moet daarmee ook in overeenstemming zijn.
- U meldt het direct aan ons als in deze fase (en ook nog na inschrijving) uw omstandigheden zodanig wijzigen, dat dat (alsnog) ongeldigheid of uitsluiting op grond van de geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden of selectiecriteria tot gevolg kan hebben.
- Als inschrijver mag u (ongeacht of u zelfstandig, als hoofdaannemer of als combinant inschrijft) niet nogmaals deelnemen aan deze aanbesteding (niet zelfstandig, niet als hoofdaannemer, niet als combinant en ook niet als derde waarop een beroep wordt gedaan). Een derde waarop een beroep wordt gedaan, mag wel bij meerdere inschrijvers meedoen als derde.
- Gedurende de aanbestedingsprocedure verplicht u zich alle informatie die u van ons heeft ontvangen geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, voor zover deze informatie niet beschikbaar is voor het publiek.
- Als u specifieke informatie uitdrukkelijk als vertrouwelijk aanmerkt, behandelen wij die informatie in beginsel vertrouwelijk. Wij hebben echter een eigen verantwoordelijkheid en zullen zelf moeten beoordelen of de informatie daadwerkelijk vertrouwelijk moet worden behandeld. Wij kunnen u daarom vragen te onderbouwen waarom u de informatie als vertrouwelijk aanmerkt. Vertrouwelijke informatie maken wij niet bekend aan derden, tenzij geheimhouding redelijkerwijs niet kan worden verlangd, bijvoorbeeld als er een wettelijke verplichting bestaat tot openbaarmaking.
- De voorgenomen gunning houdt geen aanvaarding in van uw aanbod. Aanvaarding van uw aanbod vindt pas plaats door ofwel een schriftelijke definitieve gunning van het werk aan de winnende inschrijver, ofwel ondertekening van de overeenkomst door de Universiteit Utrecht.
- De gestanddoeningstermijn van uw inschrijving bedraagt minimaal negentig dagen vanaf de datum waarop uw inschrijving uiterlijk door ons moet zijn ontvangen. Mocht er een rechtszaak komen, dan

verlengen wij deze termijn automatisch tot 28 dagen na de uitspraak van een kort geding en/of hoger beroep.

- Uw leverings-, betalings- en/of andere (algemene) voorwaarden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor een eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de informatie zoals opgenomen in deze offerteaanvraag van de hand.

8. Contactpersoon en communicatie

Communicatie vindt plaats via TenderNed. Jeroen Kole, 06 22 03 87 66 begeleidt namens ons deze aanbesteding.

9. Bijlagen

Selectiefase

Bijlage 1: Procedurele regels

Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage 3: Modelverklaring bewijs van verbondenheid

Bijlage 4: Verklaring geen Russische betrokkenheid

Bijlage 5: Referentieformulier kerncompetenties

Bijlage 6: Referentieformulier selectiecriteria

Bijlage 7: Informatiedocument – Projectbeschrijving Renovatie gebouw SL2

Bijlage 8: Concept offerteaanvraag inclusief bijlagen, waaronder:

- Concept bouwteamovereenkomst
 - o DNR STB 2014 project SL2 (bijlage bij bouwteamovereenkomst)
 - o Afsprakendocument voor prijsvorming (bijlage bij bouwteamovereenkomst)
- Concept aannemingsovereenkomst
- Concept Administratieve voorwaarden voor Werken UU
 - o Model garantieverklaring (bijlage 1 bij AVW-UU)
 - o Model bankgarantie (bijlage 2 bij AVW-UU)
 - o Model coördinatieovereenkomst (bijlage 7 bij AVW-UU)

Bijlage 9: Verslag marktconsultatie

Dialog- en gunningsfase

Bijlage x: [x]