

Algemene informatie

Aanbesteding: Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis
Aanbestedende Dienst: Gemeente Sluis
Referentie: 2025-S14E

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1	Onderwerp: Selectiecommissie
	Vraag: Selectieleidraad - 4.4 De beoordeling - Zit er in de selectie commissie een expert-lid conform de adviezen over proportioneel aanbesteden van de BNA?
	Antwoord: Het is voor ons niet duidelijk wanneer iemand dient als expert-lid. Wij verwachten in de selectiefase niet. In een later stadium in de gunningsfase zal afgewogen of dit hierbij wel wenselijk is.
	Fase: Aanmeldfase
	Inschrijfronde: -
	Vragenronde: Vragenronde 1
	Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis
	Beantwoord op: 18 dec 2025
Ref.nr. 2	Onderwerp: Binnen scope
	Vraag: Selectieleidraad - 1.2.5 Scope aanbesteding - Wat bedoelt u met bijbehorende en logische aanpalende dienstverlening?
	Antwoord: Dit betreffen onderdelen die niet expliciet in de scope vermeld zijn, maar gedurende het proces wel logischerwijze tot de opdracht behoren, denk aan advisering tijdens het ontwerpproces.
	Fase: Aanmeldfase
	Inschrijfronde: -

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Bouwbudget

Vraag:

Selectieleidraad - 1.4.2 Herzieningsclausule - Als we het goed begrijpen is er nog geen gealloceerd bouwbudget beschikbaar voor de realisatie van het gemeentehuis. Of er voldoende budget is voor de realisatie wordt na de SO/VO fasen besloten. De kans dat de architectenbureaus een aanzienlijke inspanning moeten verrichten voor een beperkte SO/VO opdracht is dus aanwezig. Bent u bereid bij het niet doorgaan van het project een afkoopvergoeding uit te keren conform de DNR?

Antwoord:

Nee, we zijn niet bereid een afkoopvergoeding uit te keren. Het budget is wel al beschikbaar gesteld, wij duiden hier enkel op het feit dat het ontwerp gedurende de opdracht steeds getoetst wordt aan dit budgettaire kader. Om verwarring hierover te voorkomen, zullen we de laatste zin : "...en er voldoende budget beschikbaar is..." uit de selectieleidraad laten vervallen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Aanbestedingsprocedure

Vraag:

Selectieleidraad - 2.2 Verloop van de aanbestedingsprocedure - Gezien de omvang van de opdracht is het proces zwaar opgetuigd. Fase 3 met 2 dialoogsessies duurt bijna 2 maanden. Dialoofasen zijn in de regel arbeidsintensief en kostenverhogend voor de inschrijvers. In deze dialoofase wordt naast visie op aanpak en kostenbewust ontwerpen ook om een Schetsontwerp gevraagd. Alleen al het SO vertegenwoordigd een waarde die groter is dan de vergoeding die de verliezers ontvangen. Bent u bereid deze vergoeding te verhogen?

Antwoord:

De dialoofase is bewust gekozen, om partijen de mogelijkheid te geven een passend SO op te leveren, dit is daardoor voor beide partijen van waarde om deze aanbesteding beter te doorgronden en passende inschrijvingen te doen/te ontvangen. Wij begrijpen dat dit meer inspanning vraagt van inschrijvers, en hebben daarom een kostenvergoeding bijgevoegd die compenseert voor de kosten voor het schetsontwerp. De overige inspanningen achten wij passend

bij een deelname aan een aanbesteding. We zullen de kostenvergoeding niet aanpassen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectie criterium 1

Vraag:

Onderdeel 4 van Selectie criterium 1 luidt: 'Opdrachtnemer ook verantwoordelijk was voor het ontwerpen van de omgeving rondom het gebouw'.

Als architect maken wij zelf geen ontwerpen voor landschap/terrein. Wel kunnen wij verantwoordelijk zijn voor het integrale ontwerpteam, bijvoorbeeld als Total Engineer, met een landschapsarchitect in het ontwerpteam dat wij coördineren. Wordt dat geaccepteerd bij 'verantwoordelijk zijn voor' zoals geformuleerd in onderdeel 4? Zo ja, dienen we in dat geval een landschapsarchitect mee te nemen in onze aanmeldingen met een UEA of is dat niet nodig?

Antwoord:

Nee wij zijn niet op zoek naar een total engineering team. We verwachten dat u voor dit onderdeel van het selectie criterium als architect ervaring heeft met het ontwerpen van de directe omgeving van het gebouw. Wel verduidelijken wij graag wat we bedoelen met omgeving: dit betreft de directe omgeving van het gebouw binnen de perceelgrenzen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Kerncompetentie 2

Vraag:

Kerncompetentie 2 luidt: 'Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwerpen van een

utiliteitsgebouw binnen de ENG-norm met minimaal 2.000 m2 BVO.'

Bedoelt u met 'binnen de ENG-norm' een energieneutraal (ENG) gebouw?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Kerncompetentie 1

Vraag:

Kerncompetentie 1 luidt 'Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwerpen, architectonisch en bouwtechnisch, van nieuwbouw van een meerlaags overheidsgebouw binnen één plangebied met minimaal 2.500m2 BVO met een kantoorfunctie en openbaar publiek toegankelijke dienstverleningsfunctie*.'

Wat bedoelt u specifiek met de toevoeging 'binnen één plangebied' als het gaat over 1 meerlaags overheidsgebouw?

Antwoord:

Met één plangebied bedoelen wij binnen één perceel/kavel.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectie criterium 2

Vraag:

In selectie criterium 2 lezen wij 'Dit alles kunt u ondersteunen met relevante praktijkvoorbeelden hoe u dit eerder heeft toegepast, dit is niet verplicht en dient ook niet expliciet een voorbeeld van een gemeentehuis te betreffen.'

Dit is ons niet geheel duidelijk. Is het wel toegestaan om referentieprojecten te noemen en toe te lichten? Dit is namelijk een goede manier om een werkwijze op een concrete manier te illustreren. Mogen wij bijvoorbeeld in de tekst meerdere projecten noemen wanneer die relevant zijn in de toe te lichten visie?

Antwoord:

Ja, u kunt de referentieprojecten juist gebruiken om uw visie te ondersteunen. Het is echter niet noodzakelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Kerncompetentie 1

Vraag:

In het licht van de uitgangspunten van proportionaliteit en gelijkwaardigheid binnen aanbestedingen – waarin selectie-eisen gericht moeten zijn op het toetsen van relevante ervaring zonder disproportionele uitsluiting – achten wij het onderscheid dat uitsluitend ziet op de toegangshandeling (aanbellen) niet bepalend voor de mate waarin het project de gevraagde ervaring aantoont.

Onze vraag luidt daarom: kunt u bevestigen dat een overheidsgebouw met een volwaardige publieke ontvangst- en baliefunctie, waarbij bezoekers zich via een bel melden maar vervolgens direct worden ontvangen en geholpen, kwalificeert als referentie binnen deze kerncompetentie?

Antwoord:

We zijn bereid het onderdeel 'zonder dat aanbellen of een badge noodzakelijk is' aan te passen naar 'zonder dat een badge noodzakelijk is'. De toegangshandeling aanbellen is daarmee komen te vervallen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Bericht van de Aanbestedende dienst

Vraag:

Bericht van de Aanbestedende dienst

Antwoord:

In verband met de aankomende feestdagen en de korte termijn waarop de tweede nota van inlichtingen hierna sluit, is vanuit voortschrijdend inzicht gekozen de planning van deze selectiefase te verruimen. Dit betekent dat er nog twee vragenrondes voorzien worden, en de indiening van de aanmelding in maart komt te liggen. Let op, hierdoor verandert de gehele planning. De hernieuwde planning zal uiterlijk morgen gepubliceerd worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Stapeling competenties

Vraag:

Met Selectiecriteria 1 stapelt u competenties, vervolgens wordt dit criterium zo zwaar gewogen (100 punten) dat als iemand toevallig alle competenties in 1 gebouw heeft altijd wint. Dit is tegen het BNA advies proportioneel aanbesteden, ook benadeelt u uw opdrachtgever de gemeente omdat de partij die wint eerder op toeval berust dan op de vaardigheden van het architectenbureau. Wij verzoeken u om voor selectiecriteria 1 drie referenties mogen indienen in plaats van een.

Antwoord:

Dit is niet akkoord. Wij achten het belang van eerder opgedane ervaring hoog. Iemand met 100 punten wint niet per definitie in de selectiefase, gezien andere meedingende partijen naar verwachting allen ook een aantal punten behalen op selectiecriteria 1. Een partij die hoog scoort op selectiecriteria 1, maar laag op selectiecriteria 2, kan verliezen van een partij die lager scoort op selectiecriteria 1, maar hoger op selectiecriteria 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Kwaliteitsborging, selectieleidraad blz. 16

Vraag:

U vraagt een certificaat van afdoende kwaliteitsborging die door een onafhankelijk en bevoegde derde partij een keer is afgegeven.

Uiteraard hebben wij een kwaliteitsborgingssysteem die wij doorlopend aanpassen aan onze werkprocessen. Daarvoor doen wij geen beroep op een derde partij, die zou immers steeds onze aanpassingen moeten certificeren. Mogen wij ons kwaliteitsborgingssysteem, zonder certificaat van een derde partij als kwaliteitsborging gebruiken? Dat is tenminste een levend document.

Antwoord:

Dit is akkoord. We passen de certificering van een onafhankelijk en bevoegde derde partij aan naar: De inschrijver moet een certificaat (of een vergelijkbaar bewijs) van afdoende kwaliteitsborging kunnen verstrekken (ISO 9001:2015 of een tenminste gelijkwaardig systeem), waarin procedures e.d. worden aangeduid of benoemd. Bij twijfel over gelijkwaardigheid, kan Aanbestedende dienst een extra toelichting op de gelijkwaardigheid opvragen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Verzoek tot heroverweging proportionaliteit kerncompetentie 1

Vraag:

Selectieleidraad – paragraaf 3.2.4 (Referenties), Kerncompetentie 1

In Kerncompetentie 1 wordt gevraagd naar één project dat aan minimaal dertien afzonderlijke eisen moet voldoen (nieuwbouw, meerlaags, overheidsgebouw, ≥ 2500 m² BVO, kantoorfunctie, publiek toegankelijke dienstverleningsfunctie, balies, wachtruimtes, vrije toegankelijkheid zonder badge/aanbellen, binnen één plangebied, afgerond, ≤ 5 jaar oud en voorzien van een tevredenheidsverklaring).

Wij herkennen de behoefte aan relevante ervaring, maar constateren dat de samenstelling van deze eisen in cumulatie sterk beperkend werkt voor de omvang van de potentiële markt. Dit lijkt

minder goed aan te sluiten bij de Gids Proportionaliteit (o.a. aanwijzing 3.5B) waarin is opgenomen dat eisen niet zwaarder mogen zijn dan noodzakelijk voor de aard van de opdracht.

Onze vraag:

Is de Aanbestedende dienst bereid de cumulatie van eisen te heroverwegen om een proportioneel, marktbreed en concurrerend speelveld te waarborgen? En zo ja, kunnen bepaalde eisen worden opgesplitst of genuanceerd?

Antwoord:

Aanbestedende dienst is bereid de kerncompetentie gedeeltelijk aan te passen en verwijst gegadigde naar het antwoord gegeven op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Verzoek om meerdere referenties toe te staan voor KC1

Vraag:

Selectieleidraad – paragraaf 3.2.4 (Referenties), Kerncompetentie 1

De huidige formulering verlangt één project dat tegelijk aan alle eisen voldoet. Echter, we hebben geen project dat alle gevraagde aspecten afdekt, maar wel een combinatie van projecten die dit afdekt (bijvoorbeeld een overheidsgebouw zonder balie en een utiliteitsgebouw met openbaar toegankelijke balie).

Onze vraag:

Kan de Aanbestedende dienst toestaan dat KC1 wordt ingevuld met meerdere referenties die samen aantonen dat de gegadigde over alle gevraagde ervaring beschikt?

Dit zou markttoetreding aanzienlijk verbreden zonder de kwaliteit of relevantie van ervaring te verminderen.

Antwoord:

Aanbestedende dienst gaat niet akkoord met uw voorstel.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Verzoek om aanpassing "overheidsgebouw" naar "utiliteitsgebouw met publieke functie"

Vraag:

In de praktijk zijn er veel utiliteitsgebouwen met vergelijkbare eisen aan publieksstromen, beveiliging, publieksbalies en frontoffice-ruimtes die niet formeel als overheidsgebouw zijn geclassificeerd, maar wel volledig vergelijkbare ontwerpvoorstellen bevatten.

Onze vraag:

Is de Aanbestedende dienst bereid de eis "overheidsgebouw" te verruimen naar "utiliteitsgebouw met publieke of semipublieke functie", mits sprake is van vergelijkbare publieksstromen en dienstverlening?

Antwoord:

Aanbestedende dienst zal naar aanleiding van verschillende vragen in de nota('s) de kerncompetentie aanpassen. Hierbij wordt het 'overheidsgebouw' los gelaten en veranderd in 'utiliteitsgebouw'. De nieuwe formulering van de kerncompetentie luidt als volgt:

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwerpen, architectonisch en bouwtechnisch, van nieuwbouw van een meerlaags utiliteitsgebouw binnen één plangebied met minimaal 2.500m² BVO met een kantoorfunctie en openbaar publiek toegankelijke dienstverleningsfunctie*.

*Met een openbaar publiek toegankelijke dienstverleningsfunctie wordt bedoeld dat er een volledig gefaciliteerde ruimte met balie(s) aanwezig is, voldoende wachtruimte en die openbaar publiek toegankelijk is zonder dat aanbellen of een badge noodzakelijk is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Verduidelijking van de eis "volledig gefaciliteerde publiekdienstverlening"

Vraag:

De huidige omschrijving bevat elementen als balies, wachtruimtes en vrije toegang zonder aanmelding.

Onze vraag:

Kunt u specificeren welke onderdelen doorslaggevend zijn: gaat het om ruimtelijke inrichting (balies, wachtruimte), om procesaspecten (publieksstromen, routing), of om het formele karakter van de dienstverlening?

Deze verduidelijking helpt om goed te beoordelen welke referentieprojecten passend zijn.

Antwoord:

Aanbestedende dienst verwijst naar de specificatie die wordt gegeven in de kerncompetentie (achter het * symbool). Tevens wordt verwezen naar de aanpassing van de kerncompetentie in het antwoord op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Verzoek om verlaging of verruiming van de 5-jaars-eis

Vraag:

De combinatie van een omvangrijke referentie-eis én de recente afronding (≤5 jaar oud) verkleint de markt verder.

Onze vraag:

Is de Aanbestedende dienst bereid de looptijd van maximaal 5 jaar ouderdom te verruimen naar 7 of 10 jaar, of te accepteren dat projecten die ouder zijn maar recent geëvalueerd zijn (via tevredenheidsverklaring) wel meetellen?

Antwoord:

Niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Verzoek om nuance in 'meerlaags'

Vraag:
Sommige gemeenten hebben gekozen voor compacte bouw of bijzondere volumetrie.

Onze vraag:
Is de eis "meerlaags" bedoeld als noodzakelijke technische complexiteit, of kan de ervaring met gelijkvloerse gebouwen met vergelijkbare functionele complexiteit ook worden toegelaten?

Antwoord:
Aanbestedende dienst gaat niet akkoord met uw voorstel.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Inconsistentie tussen KC1 en KC2/3

Vraag:
KC1 bevat 13 cumulatieve eisen, KC2 en KC3 slechts 3 eisen.

Onze vraag:
Kunt u toelichten waarom de zwaarte en complexiteit van KC1 substantieel hoger ligt dan bij KC2 en KC3? En bent u bereid KC1 in lijn te brengen met KC2/3 qua proportionaliteit?

Antwoord:
In KC1 borgen we dat er ervaring is met een soortgelijk project. We doen hierin een aanpassing, zie hiervoor het antwoord op vraag 15. Om de competenties zoals beschreven in KC2 en KC3 te toetsen, is het niet noodzakelijk dat dit in een soortgelijk project is uitgevoerd. We willen echter wel dat er ervaring is met deze competenties.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Risico op marktbeperking

Vraag:

Gezien de omvang van de Nederlandse architectenmarkt zijn zeer weinig bureaus die exact één project hebben dat volledig aan alle 13 eisen voldoet.

Onze vraag:

Herkent de Aanbestedende dienst het risico dat de huidige eis leidt tot een zeer beperkte markt en mogelijk een oneigenlijk voordeel voor één of slechts enkele partijen? Is de aanbestedende dienst bereid dit nogmaals te toetsen aan de Gids Proportionaliteit of via een marktconsultatie?

Antwoord:

Aanbestedende dienst verwijst naar het antwoord gegeven op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Toelaatbaarheid van semioverheids- of zorginstellingen als referentie

Vraag:

Gezien dat de locatie van het nieuwe gemeentehuis naast een medisch centrum wordt geplaatst, zijn er sterke functionele raakvlakken.

Onze vraag:

Mogen gebouwen van semipublieke organisaties (zoals zorginstellingen, onderwijsinstellingen of nutsbedrijven) met vergelijkbare publieke ontvangst- en beveiligingsprocessen ook als referentie dienen?

Antwoord:

Aanbestedende dienst verwijst naar het antwoord gegeven op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Bijlage 5 – Invulblad selectiecriteria 1

Vraag:

In het formulier staat een kolom met 'Toelichting voldoen aan minimale eisen (max 250 woorden)'. Dienen wij in de kolom ernaast een tekst te schrijven én ook daaronder (na 1, 2, 3, etc.) onder 'Toelichting'? Of schrijven wij alleen toelichtende teksten daaronder? En hoeveel woorden kunnen daar per onderdeel (1, 2, 3, etc.) gebruikt worden?

Antwoord:

U dient beide in te vullen. In het eerste invulveld beschrijft u hoe u voldoet aan de minimale eis (dit kan wellicht overgenomen worden uit KC1 indien u daar dezelfde referentie benut). In de invulvelden na 1, 2, 3 motiveert u waarom dit element naar voren komt in de referentie. Er is geen maximum woorden bepaald voor deze onderdelen, we ontvangen graag kernachtige, duidelijke toelichtingen waaruit voldoende blijkt dat dit element terugkomt in de referentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.
23

Onderwerp:
berekening gunning

Vraag:

In paragraaf 5.5 van de selectieleidraad wordt aangegeven dat de gunning in de gunningsfase zal plaatsvinden op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarbij de prijscomponent naar verwachting wordt bepaald op basis van een honorarium in de vorm van een percentage van de totale bouwkosten, en de kwaliteitscomponent onder meer wordt beoordeeld op de aanpak van de ontwerpdracht en het schetsontwerp.

Het is ons op dit moment echter nog onvoldoende duidelijk:

- wat de onderlinge weging is tussen prijs en kwaliteit binnen de beoordeling (bijvoorbeeld uitgedrukt in percentages of punten);

- of, en zo ja, welke beoordelingsformule wordt gehanteerd om de prijscomponent te relateren aan de kwaliteitsbeoordeling.

Daarnaast vernemen wij graag of het honorarium nog steeds is gebaseerd op een vast percentage van 4,5% van de bouwkosten (€ 11 miljoen exclusief btw), en of dit uitgangspunt daarmee voor alle inschrijvende partijen gelijk wordt gehanteerd.

Antwoord:

De onderlinge weging is op dit moment nog niet vastgesteld, dit volgt in de gunningsfase. We gaan echter uit van een beoordeling die meer kwalitatief van aard is dan prijsgericht. De verwachting is daarom een 60/40 of 70/30 verhouding. Hier zijn echter geen rechten aan te ontleen.

Het honorarium in % van de bouwkosten is een prijscriterium. 4,5% van de bouwkosten is een raming/inschatting. In uw prijsaanbieding biedt u straks het honorarium dat u gaat ontvangen mits u de opdracht krijgt. Op basis van dit honorarium wordt de prijsaanbieding van de diverse partijen beoordeelt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

24

Onderwerp:

inzake geschiktheidseis 3.2.5 Kwaliteitsborging

Vraag:

In paragraaf 3.2.5 Kwaliteitsborging wordt gesteld dat de gegadigde dient te beschikken over een certificaat van afdoende kwaliteitsborging, conform ISO 9001:2015 of een gelijkwaardig systeem, waarbij een gelijkwaardig systeem kan worden aangetoond middels een verklaring van een onafhankelijke en daartoe bevoegde derde partij.

Ons bureau beschikt op dit moment nog niet over het formele ISO 9001:2015 certificaat, maar heeft wel aantoonbaar een volledig geïmplementeerd kwaliteitsmanagementsysteem conform de NEN-EN-ISO 9001:2015 normen. Dit systeem is opgezet, geïmplementeerd en wordt onderhouden met ondersteuning van een onafhankelijk organisatieadviesbureau. In een verklaring van deze derde partij wordt bevestigd dat:

- het kwaliteitsmanagementsysteem volledig is ingericht conform ISO 9001:2015;
- de vereiste processen, procedures, controles en continue verbetercycli aantoonbaar zijn ingericht en toegepast;
- het bureau zich in de afrondende fase richting initiële certificering bij een door de RvA geaccrediteerde certificerende instelling bevindt.

Vraag: Kan de Aanbestedende dienst bevestigen dat deelname aan deze aanbesteding is toegestaan indien bij aanmelding:

- Als bewijsstuk een verklaring van een onafhankelijke derde partij wordt overgelegd waaruit blijkt

dat een kwaliteitsmanagementsysteem conform ISO 9001:2015 is geïmplementeerd en operationeel is, en

- het formele ISO 9001:2015 certificaat aantoonbaar in afronding is en vóór (of uiterlijk bij) gunning kan worden overlegd? Indien dit mogelijk is, vernemen wij graag of en op welk moment het formele certificaat uiterlijk beschikbaar dient te zijn binnen de verdere procedure.

Antwoord:

Dat is akkoord. We verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 12.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Fases ontwerpopdracht

Vraag:

In de paragraaf '1.2.5 Scope van de aanbesteding' wordt het Uitvoeringsontwerp (UO) niet expliciet benoemd als onderdeel van de opdracht, terwijl in de paragraaf 1.2.6. Opdrachtwaarde wordt uitgegaan van een ontwerpopdracht van SO t/m UO.

Kunt u verduidelijken:

1. Of het Uitvoeringsontwerp (UO) daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van de opdracht binnen deze aanbesteding?
2. Indien ja, welke werkzaamheden en producten hieronder concreet worden verstaan.

Antwoord:

Uo is onderdeel van de overeenkomst, maar valt onder de herzieningsclausule. Deze hoort dus niet bij de initiële opdracht. Indien de aanbestedende dienst gebruik zal maken van dit onderdeel van de herzieningsclausule, zal tot de werkzaamheden het opstellen van de uitvoeringstekeningen behoren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 2 feb 2026

Ref.nr.
26

Onderwerp:
kerncompetentie 2

Vraag:

Kan de Aanbestedende dienst toelichten hoe de eis "binnen de ENG-norm" bij kerncompetentie 2 wordt geïnterpreteerd, en of daarbij ook projecten met aantoonbare gelijkwaardige duurzaamheids- en energieprestatie (zoals integrale CO₂-reductie of Paris Proof-ontwerputgangspunten) als passend worden beschouwd?

Antwoord:

Indien een project aantoonbaar voldoet aan de ENG-norm zal aanbestedende dienst dit als passend en dus gelijkwaardig beschouwen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op: 29 jan 2026

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Bedragen achteraf openbaar maken:

Vraag:

De Aanbestedende dienst geeft aan de aanbesteding te gunnen op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding. Kan de Aanbestedende dienst aangeven welke informatie na (voorlopige) gunning aan alle inschrijvers beschikbaar wordt gesteld, en in het bijzonder of het mogelijk is om de ingediende inschrijfbedragen van alle inschrijvers in geanonimiseerde vorm te verstrekken, zodat inschrijvers hun positie in de markt beter kunnen duiden?

Antwoord:

Na voorlopige gunning krijgt elke afgewezen partij de eigen score op kwaliteit en prijs en de score op kwaliteit en prijs van de winnaar. De winnende partij krijgt enkel de eigen scores inzichtelijk. Indien dit niet toereikend is, ontvangen we graag een motivatie waarom de punten op prijs niet bekend gemaakt mogen worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Geschiktheidseisen, ISO 9001:

Vraag:

Wij zijn voornemens om in combinatie in te schrijven. Eén van de combinanten beschikt over een gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem (ISO 9001 of gelijkwaardig), de andere combinant niet. Kan de Aanbestedende dienst bevestigen of het is toegestaan dat het kwaliteitsmanagementsysteem van één combinant wordt toegepast op de werkzaamheden van de gehele combinatie, of dat alle combinanten afzonderlijk moeten beschikken over een kwaliteitsborgingsysteem conform de gestelde eis?

Antwoord:

Het is mogelijk dat één van de combinanten gecertificeerd is. De combinant die niet beschikt over het kwaliteitssysteem, dient in het UEA duidelijk aan te geven dat voor deze geschiktheidseis beroep wordt gedaan op het kwaliteitssysteem van de andere combinant.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

29

Onderwerp:

5.5 Gunningscriteria

Vraag:

Kunt u aangeven welk relatief gewicht de componenten prijs en kwaliteit zullen hebben in de eindscore in de gunningsfase?

Antwoord:

Zie hiervoor het antwoord op vraag 23.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

30

Onderwerp:

3.2.4 Kerncompetentie 1

Vraag:

U vraagt hier om aantoonbare ervaring met het ontwerpen, architectonisch en bouwtechnisch een meerlaags overheidsgebouw (etc...) en stelt hierbij dat het specifiek om nieuwbouw moet gaan. Bent u bereid om hier ook een referentie toe te staan die een grootschalige renovatie (bijvoorbeeld vanaf een bestaand casco) betreft?

De reden waarom wij dit vragen is dat u in de verdere specificatie van de eisen aan geeft dat u op zoek bent naar aantoonbare ontwerpervaring met een overheidsgebouw met kantoorfunctie en een openbaar toegankelijke dienstverleningsfunctie met balie(s), wachtruimten en bijbehorende veiligheidsgebieden. In een grootschalig renovatieproject is het goed oplossen van deze functies veel complexer dan bij een nieuwbouwproject. O.i. kunnen we dan ook met een grootschalige renovatie daarom prima aantonen aan deze ervaring te kunnen voldoen.

Antwoord:

Aanbestedende dienst verwijst u naar het antwoord gegeven op vraag 15 én 31.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

31

Onderwerp:

4.1 Selectie criterium 1

Vraag:

U vraagt hier om aantoonbare ervaring met het ontwerpen, architectonisch en bouwtechnisch een meerlaags overheidsgebouw (etc...) en stelt hierbij dat het specifiek om nieuwbouw moet gaan. Bent u bereid om hier ook een referentie toe te staan die een grootschalige renovatie (bijvoorbeeld vanaf een bestaand casco) betreft?

De reden waarom wij dit vragen is dat u in de verdere specificatie van de eisen aan geeft dat u op zoek bent naar aantoonbare ontwerpervaring met een overheidsgebouw met kantoorfunctie en een openbaar toegankelijke dienstverleningsfunctie met balie(s), wachtruimten en bijbehorende veiligheidsgebieden. In een grootschalig renovatieproject is het goed oplossen van deze functies veel complexer dan bij een nieuwbouwproject. O.i. kunnen we dan ook met een grootschalige

renovatie daarom prima aantonen aan deze ervaring te kunnen voldoen.

Antwoord:

Aanbestedende dienst gaat niet akkoord met een grootschalige renovatie, maar wil gegadigde wel tegemoet komen. Daarom gaat aanbestedende dienst wel akkoord met een referentie op basis vernieuwbouw. Onder vernieuwbouw wordt verstaan: een grondige verbouwing waarbij een bestaand gebouw (vaak een woning) volledig wordt gestript tot op de casco-basis en opnieuw wordt opgebouwd volgens de nieuwste bouw- en duurzaamheidsnormen, waardoor het de kwaliteit en het comfort van een nieuwbouwwoning krijgt. Het is meer dan renovatie, omdat het gaat om een complete modernisering van structuur, techniek (leidingen, ventilatie, isolatie) en indeling, met als doel een toekomstbestendig en energiezuinig pand te creëren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Kerncompetentie ENG

Vraag:

In kerncompetentie 2 wordt gevraagd om aantoonbare ervaring met het ontwerpen van een utiliteitsgebouw binnen de ENG-norm.

Wij beschikken over een referentieproject dat zich momenteel in uitvoering bevindt en waarvoor het ontwerp reeds is vergund en aanbesteed. In de omgevingsvergunning en het aanbestedingsontwerp is de ENG-eis volledig meegenomen en onderbouwd met energieprestatieberekeningen en een bijbehorend installatietechnisch concept.

Door aantoonbare externe omstandigheden, netcongestie, is het bij oplevering echter (tijdelijk) niet mogelijk het gebouw direct als ENG te laten functioneren. Dit is voor bijna alle grotere projecten in Nederland op dit moment een probleem.

Kunt u accepteren, dat voor kerncompetentie 2 doorslaggevend is dat het gebouw ontwerp- en vergunningsmatig aantoonbaar binnen de ENG-norm is uitgewerkt, of dat het gebouw bij oplevering feitelijk als ENG functioneert, ook wanneer externe factoren buiten de invloedssfeer van de architect dit tijdelijk verhinderen?

Antwoord:

Het is akkoord als het gebouw ontwerp- en vergunningsmatig aantoonbaar binnen de ENG-norm is uitgewerkt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Selectie criterium omvang

Vraag:

U belooft een referentie groter dan 4.000 m2 met 10 punten. U noemt ook dat projecten, die beter vergelijkbaar zijn met de opgave, hoger moeten scoren. Dit is in tegenspraak met elkaar. Een project van 3900 m2 dat beter vergelijkbaar is met de opgave scoort slechter dan 4000 m2 wat minder vergelijkbaar is. Uw wens om vergelijkbare referenties is al gedekt door de algemene beoordeling en de inhoudelijke eisen, los van het oppervlakte. Wij vragen u dan ook deze score te laten vervallen.

Antwoord:

Aanbestedende dienst gaat niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Selectie criterium 1

Vraag:

Is het correct dat een zeer duurzaam (opgeleverd) gebouw, waarin duurzame installaties zijn opgenomen en energiebeheer slim geregeld is, met een hoog energielabel, voldoende aan BENG maar net niet aan ENG geen punten krijgt voor punt 7 bij selectie criterium 1? Zo ja, bent u bereid dit aan te passen zodat een duurzaam gebouw wel punten kan scoren, ook als het niet geheel aan ENG voldoet?

Antwoord:

Nee, dit is niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Herzieningsclausule

Vraag:

In paragraaf 1.4.2. wordt aangehaald dat het project (of de fase van het project) niet door kan gaan als er geen (budget dan wel) bestuurlijk akkoord is. De NvI stelt dat er budget is gereserveerd. Mogen we er vanuit gaan dat er ook een bestuurlijk akkoord is voor uitvoering van de werkzaamheden?

Antwoord:

Zie de openbaar gepubliceerde mededeling over deze aanbesteding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

2 feb 2026

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Wachtkamerconstructie

Vraag:

1.4.3. Hoe gaat de gemeente om met de auteursrechten als de opdracht na VO wordt beëindigd en de architect 'in de wachtkamer' de werkzaamheden van de Eerste Gegadigde voortzet?

Antwoord:

Indien de opdracht na VO wordt beëindigd, gaat de tweede Gegadigde niet verder met het ontwerp van de eerste Gegadigde, maar gaat deze verder met het door hem ingediende schetsontwerp uit deze aanbesteding. Hierdoor is er geen sprake van overdracht van auteursrechten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Donorgebouw

Vraag:

Heeft de gemeente een ambitie om een donorgebouw (bij voorkeur binnen de gemeente) aan te wijzen waar onderdelen voor het nieuwe gemeentehuis uit vandaag gehaald kunnen worden? Kan het huidige gemeentehuis (Nieuwstraat 22) hier bijvoorbeeld voor worden ingezet?

Antwoord:

Als de mogelijkheid zich voordoet staat aanbestedende dienst open voor het gebruik van een donorgebouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis

Beantwoord op:

29 jan 2026

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Hergebruik

Vraag:

Hanteert de gemeente een ondergrens aan een hoeveelheid hergebruikte elementen/ materialen die in het nieuw te bouwen gemeentehuis worden toegepast?

Antwoord:

Nee hier wordt geen ondergrens aan gesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis
Beantwoord op: 29 jan 2026

Mededelingen

Ref.nr. M1
Onderwerp: Bericht van Aanbestedende dienst: uitstel aanbesteding

Inhoud mededeling:
Beste geïnteresseerde partijen,

Er zijn ontwikkelingen in het project voor de nieuwbouw van het gemeentehuis van Sluis. U bent hier als geïnteresseerde in de aanbesteding bij betrokken. In dit bericht informeren wij u over de ingezette koerswijziging en wat dat voor de aanbesteding betekent.

Wijziging koers programma Vitaal Oostburg
Eind 2025 besloten de besturen van ZorgSaam en de gemeente Sluis gezamenlijk de koers van het programma Vitaal Oostburg te wijzigen. Ze zetten samen zo snel mogelijk in op ontbinding van de samenwerkings- en grondruilovereenkomst. Beide partijen geven parallel aan elkaar voortgang aan het project maar doen dat, na ontbinding van de overeenkomsten, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en op eigen gronden. Van grondruil is dan geen sprake meer.

Deze wijziging heeft invloed op het project nieuwbouw gemeentehuis.
Door de gewijzigde omstandigheden, is het eerdere plan om de nieuwbouw op de locatie van Time Out te realiseren niet meer zeker. Door de gewijzigde omstandigheden komt de afweging en (eerdere) keuze voor Time Out in een ander politiek-bestuurlijk daglicht te staan. Beslissingen hierover worden echter pas genomen na de gemeenteraadsverkiezingen op 18 maart 2026.

Dit beïnvloedt ook de aanbesteding.
De gemeente besloot de aanbesteding tot nader order stil te leggen totdat er meer duidelijkheid is over het vervolg van dit project. Totdat die duidelijkheid er is, wil de gemeente geïnteresseerde partijen op dit moment niet onnodig tijd laten investeren. Beslissingen die invloed hebben op de aanbesteding worden te zijner tijd geëvalueerd om te bepalen of de aanbesteding op dezelfde wijze doorgang kan vinden.

Op TenderNed wijzigt de planning.
Die planning is een indicatie. Een nieuwe definitieve planning volgt.

We hopen dat u later dit jaar opnieuw uw interesse heeft in deze aanbesteding.

Mocht u vragen hebben over dit bericht, dan kunt u die via TenderNed stellen.

Percelen: P1 Architectenselectie nieuwbouw gemeentehuis Sluis
Aangemaakt op: 2 feb 2026