

Inschrijvingsleidraad

Nationaal openbare aanbesteding

‘Snelbouwwoningen Oekraïners’

Zaaknummer: 20260420231198



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Clustering van opdrachten en percelen indeling	4
1.4	Vorm, duur en omvang van de opdracht	5
1.5	Herzieningsclausule	5
1.6	Keuze aanbestedingsprocedure	5
1.7	Gunningscriterium	5
1.8	Aanbestedende dienst	6
1.9	Spelregels	6
1.10	Storingen	6
2.	Opdrachtoomschrijving	7
2.1	Aanleiding en doel van de aanbesteding	7
2.2	Marktconsultatie	7
2.3	Omschrijving van de opdracht	7
2.4	Huidige situatie	7
2.5	Gewenste situatie	8
2.6	Aanvragen Omgevingsvergunning	8
2.7	Concept overeenkomst	9
2.8	Tenderkostenvergoeding	9
2.9	Overige voorwaarden en voorschriften	9
2.10	Programma van Eisen	9
2.11	Maatschappelijk verantwoord inkopen	9
3.	Procedureverloop	11
3.1	Procedure openbare aanbesteding	11
3.2	Gunningsfase	11
3.3	Digitaal aanbesteden via TenderNed	11
3.4	Schriftelijke vragenronde en inlichtingen	11
3.5	Verstrekken Nota van Inlichtingen	11
3.6	Vragen met gerechtvaardigd economisch belang	12
3.7	Rechtsverwerking	12
3.8	Tijdig en volledig indienen van uw inschrijving	12
3.9	In te dienen stukken bij uw inschrijving	12
3.10	Ontvangstbevestiging	13
3.11	Opening van de kluis met inschrijvingen	13
3.12	Planning	13
4.	Vormvereisten, Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen	15
4.1	Vormvereisten	15
4.2	Uitsluitingsgronden	16
4.3	Geschiktheidseisen	17



4.4	Beroepsbevoegdheid	20
4.5	Kennelijke omissie	20
5.	Gunning en beoordeling	21
5.1	Gunningscriterium	21
5.2	Gunningseisen	21
5.3	Bepaling beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV).....	27
5.4	Presentatie aan Beoordelingscommissie	27
5.5	Voorgenomen gunningsbeslissing, bezwaar en verificatie	27
5.6	In te dienen bewijsstukken na gunning	28
6.	Versiebeheer	29



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de inschrijvingsleidraad van gemeente Noordoostpolder (de Gemeente) met betrekking tot de realisatie van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden met als streefdatum voor oplevering 1 juni 2027 en als uiterste opleverdatum 1 augustus 2027.

Aangezien het geraamde maximale opdrachtbedrag (plafond) onder de Europese aanbestedingsdrempel blijft, wordt deze opdracht via een nationale aanbestedingsprocedure in de markt gezet

Op deze aanbestedingsprocedure is de Aanbestedingswet 2012 (Aw 2012) van toepassing. Voor zover van toepassing en niet anders bepaald in deze aanbestedingsstukken, is tevens het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) van toepassing. Deze opdracht kwalificeert als een overheidsopdracht voor werken.

1.2 Leeswijzer

Deze inschrijvingsleidraad is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de uit te voeren opdracht. Hierin is beschreven wat de Gemeente wil bereiken en welke randvoorwaarden daarbij gelden;
- hoofdstuk 3 geeft een uiteenzetting van het procesverloop en de door u in te dienen stukken;
- hoofdstuk 4 geeft een uiteenzetting van de Vormvereisten, Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen die worden gesteld aan u en uw onderneming;
- hoofdstuk 5 handelt over de wijze waarop de Gemeente tot de keuze komt van de winnende inschrijving.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze leidraad:

Bijlage A	Spelregels tijdens het aanbestedingstraject
Bijlage B	Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken (UAV 2012 (versie 2025))
Bijlage C	Concept-twee-fasen overeenkomst 'Snelbouwwoningen Oekraïners'
Bijlage D	Technische bekwaamheid (kerncompetenties)
Bijlage E	Verklaring van geen Russische betrokkenheid
Bijlage F	Programma van Eisen Snelbouwwoningen
Bijlage G	Inschrijvingsbiljet
Bijlage H	Convenant toekomstbestendig bouwen
Bijlage I	Verslag Marktconsultatie
Bijlage J	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage K	Geotechnisch bodemonderzoek
Bijlage L	Informatie Maaiveld
Bijlage M	Locaties snelbouwwoningen Emmelhage fase 4 aug 2026
Bijlage N	Digitale onderlegger beschikbare kavels (dwg)

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is digitaal aan TenderNed toegevoegd.

U krijgt geen vergoeding voor het opstellen van uw inschrijving.

1.3 Clustering van opdrachten en percelen indeling

Er is geen sprake van samenvoeging of clustering van opdrachten. De onderhavige werkzaamheden hangen zodanig samen – zowel inhoudelijk als in de uitvoering – dat zij één logisch geheel en integraal geheel vormen. Om die reden is ervoor gekozen de opdracht als één geheel te verstrekken, zonder verdeling in percelen.



1.4 Vorm, duur en omvang van de opdracht

Na het verstrekken van de definitieve gunning van de opdracht wenst de Gemeente aan de winnaar van de aanbesteding de opdracht te gunnen door het afsluiten van een twee-fasen overeenkomst.

Voor de opdracht geldt een plafondbedrag van € 5.100.000.

1.5 Herzieningsclausule

Naast de opdracht kan de Gemeente gebruik maken van de optionele werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de woningen. Deze optionele werkzaamheden omvatten de leveringen en/of realisatie met betrekking tot de inrichting van de woningen.

Deze optionele werkzaamheden omvatten de levering en/of realisatie van inrichtingselementen gespecificeerd per woningtype zoals

1. Vloerstoffering;
2. Wandafwerking;
3. Keukenapparatuur; kookplaat (4-pits), afzuigkap (recirculatie), koelkast en overige keukenapparatuur (indien van toepassing), nader te bepalen door opdrachtgever.
4. Noodzakelijke basisinrichting ten behoeve van bewoning;
5. Buitenzonwering (op gevels oost – zuid – west).

De Gemeente is niet verplicht deze werkzaamheden af te nemen.

Inschrijver neemt hiervoor een separate prijsopgave op (zie bijlage G Inschrijvingsbiljet). De in het Inschrijvingsbiljet opgenomen prijzen voor de optionele werkzaamheden als bedoeld in paragraaf 1.5 (Herzieningsclausule) maken geen onderdeel uit van de aangeboden totaalprijs en worden niet betrokken bij de beoordeling van de inschrijvingen.

1.5.1 Reikwijdte van de wijziging

Bij activering worden uitsluitend de werkzaamheden uitgevoerd die door de opdrachtnemer in de inschrijving zijn aangeboden en geprijsd, waaronder:

- levering en aanbrengen van vloerstoffering;
- levering en montage van raambekleding;
- levering van overeengekomen inrichtingselementen.

De Gemeente bepaalt per activering welke onderdelen daadwerkelijk worden afgenomen.

1.5.2 Prijs en voorwaarden

De prijs en voorwaarden voor deze werkzaamheden zijn gelijk aan de door Inschrijver opgegeven separate prijsopgave en gelden voor de gehele duur van de opdracht. Er vindt geen andere prijsaanpassing plaats dan eventueel volgens het overeengekomen indexeringsmechanisme.

1.5.3 Geen wezenlijke wijziging

Activering van deze opdracht leidt niet tot een wezenlijke wijziging van de hoofdupdracht.

1.6 Keuze aanbestedingsprocedure

Deze aanbesteding vindt plaats conform de “Openbare Procedure” als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 (Staatsblad 2012, 542 gewijzigd bij wet van 22 juni 2016, Staatsblad 2016, 241, geldend vanaf 1 juli 2016), behoudens voor zover daarvan in de aanbestedingsstukken wordt afgeweken.

De voertaal tijdens de aanbesteding en uitvoering van de opdracht is Nederlands. Alle documenten van u en aanbestedende dienst zijn in het Nederlands, tenzij ander aangegeven. De aanbestedende dienst heeft altijd het recht om de aanbesteding in te trekken of stop te zetten.

1.7 Gunningscriterium

De Gemeente hanteert voor de gunning van de opdracht het gunningscriterium economische meest voordelige inschrijving (EMVI), welke wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Zie verder hoofdstuk 5.



1.8 Aanbestedende dienst

Als aanbestedende dienst treedt op:

Gemeente Noordoostpolder
Harmen Visserplein 1
8302 BW EMMELOORD

Bij de Gemeente werken ongeveer 450 medewerkers, verdeeld over 9 clusters. In onze organisatie staan wij voor: Goed voor elkaar! Goed voor elkaar heeft voor ons een drievoudige betekenis.

We onderscheiden daarin de dienstverlening aan onze inwoners en ondernemers, de bedrijfsvoering en de sociale omgang.

In ons handelen en onze manier van werken staat telkens de vraag van onze inwoners voorop. Dit is van invloed op de manier waarop we ons werk organiseren en hoe we bijvoorbeeld omgaan met participatie. We willen een dienstverlening die goed voor elkaar is. Dat betekent dat we samenwerken met onze inwoners, handhaven waar nodig, onze wegen en het openbaar groen goed verzorgd zijn, beleid passend en toereikend is en we bereikbaar en vriendelijk zijn.

Onze bedrijfsvoering is ondersteunend aan en helpend voor de dienstverlening. Dat betekent dat we alle werkprocessen goed georganiseerd hebben: qua besturing, beheersing en uitvoering.

Dit voegt waarde toe aan onze dienstverleningsprocessen. Deze zijn niet alleen goed en efficiënt ingericht, maar maken het ook mogelijk dat medewerkers goed hun werk kunnen doen.

Maar goed voor elkaar betekent veel meer dan alleen je zaken op orde hebben. Het begint ermee dat je van mens tot mens ook goed voor elkaar bent. Iedereen telt in onze organisatie. We respecteren elkaar en iedereen komt tot zijn of haar recht, ongeacht leeftijd, levensfase, religie of herkomst. We durven elkaar aan te spreken. We zijn een inclusieve organisatie.

Voor meer informatie over onze organisatie verwijzen we u naar www.noordoostpolder.nl.

1.9 Spelregels

De spelregels die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn als bijlage toegevoegd bij deze leidraad. Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen u en de Gemeente.

In ieder geval verbiedt de Gemeente het opnemen van contact met projectleden over de inhoud van deze aanbesteding.

Indien de Gemeente van oordeel is dat u getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die u onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, wordt u uitgesloten van deelname.

Indien u contact wenst op te nemen kan dit uitsluitend via de berichtenmodule in TenderNed.

1.10 Storingen

Als er sprake is van een aantoonbare storing bij TenderNed, waardoor u niet heeft kunnen inschrijven, dan kan de aanbestedende dienst de sluitingsdatum / -tijdstip verlengen. Indien er een storing is in TenderNed dient u contact op te nemen met de aanbestedende dienst per e-mail (met hoge prioriteit) via inkoop@noordoostpolder.nl.



2. Opdrachtomschrijving

2.1 Aanleiding en doel van de aanbesteding

De gemeente Noordoostpolder heeft op korte termijn behoefte aan snelle, passende en kwalitatief goede huisvesting voor starters en spoedzoekers, waaronder Oekraïense ontheemden. Om tijdig in deze behoefte te kunnen voorzien, wordt ingezet op de realisatie van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden die als permanente huisvestingsoplossing moeten dienen met als streefdatum voor oplevering 1 juni 2027 en als uiterste opleveringsdatum 1 augustus 2027.

2.2 Marktconsultatie

Voorafgaand aan deze aanbesteding heeft de gemeente een marktconsultatie georganiseerd om relevante kennis en inbreng vanuit de markt op te halen (TenderNed-kenmerk: TN58639). De verslaglegging van deze marktconsultatie is als bijlage I bijgevoegd bij deze aanbesteding. Deze input heeft de Gemeente gebruikt in haar overwegingen om te komen tot een passende aanbestedingsstrategie.

2.3 Omschrijving van de opdracht

De opdracht omvat het integraal ontwerpen, engineeren, produceren, leveren en realiseren van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden, met als streefdatum voor oplevering 1 juni 2027 en als uiterste opleveringsdatum 1 augustus 2027, op de door de Gemeente beschikbaar gestelde locatie in Emmelhage fase 4 te Emmeloord.

De woningen dienen:

1. te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving;
2. te voldoen aan PMC 1 of 6 en PMC 2 of 7 eisen volgens de Woonstandaard 4.0;
3. een duurzaam en toekomstbestendig karakter te hebben.

Onder de opdracht wordt in ieder geval verstaan:

1. het uitwerken van het ontwerp en de technische engineering;
2. het toepassen van een industrieel en/of modulair bouwconcept;
3. het produceren van de woningen;
4. het voorbereiden en realiseren van locatie specifieke fundering van de woningen;
5. het transporteren, leveren en plaatsen van de woningen op locatie;
6. het uitvoeren van alle benodigde bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden;
7. het gebruiksklaar en woontechnisch gereed opleveren van de woningen.

De locatie is gelegen in Emmelhage fase 4 te Emmeloord. In het Programma van Eisen zijn per locatie de kavelafmetingen opgenomen. (3.1 Stedenbouwkundige inpassing).

Indien het bouwrijp maken vertraging oploopt, wordt de planning van de opdrachtnemer naar evenredigheid aangepast.

In bijlage F is het Programma van Eisen Snelbouwwoningen opgenomen waarin aanvullende eisen worden gesteld. Voor zover bepalingen uit het Programma van Eisen Snelbouwwoningen afwijken van of strijdig zijn met de Woonstandaard 4.0, zijn de bepalingen uit het Programma van Eisen Snelbouwwoningen leidend.

2.4 Huidige situatie

De Gemeente Noordoostpolder werkt aan de ontwikkeling van Emmelhage fase 4, waar 30-35 snelbouwwoningen moeten worden gerealiseerd. Het gebied is momenteel nog niet bouwrijp. Voor het bouwrijp maken loopt een separate aanbestedingsprocedure.

Volgens de huidige gebiedsplanung wordt Emmelhage fase 4 gefaseerd bouwrijp opgeleverd in juni 2027. Daarnaast is voorzien dat de nutsvoorzieningen in de periode van maart 2027 tot en met mei 2027 worden aangelegd. Hierdoor dienen de planning van de gebiedsontwikkeling, de aanleg van nutsvoorzieningen en de realisatie van de woningen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

De Gemeente werkt voor deze ontwikkeling samen met woningcorporatie Mercatus. Mercatus wordt beoogd eigenaar van de woningen en zal verantwoordelijk zijn voor beheer en verhuur. De woningen worden gerealiseerd als volwaardige woningen met een toekomstbestendig karakter.



Naar verwachting wordt ongeveer de helft van de woningen in eerste instantie ingezet voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden. De overige woningen worden vanaf oplevering beschikbaar gesteld aan reguliere woningzoekenden, zoals starters en spoedzoekers. Na afloop van de opvangopgave blijven alle woningen beschikbaar voor de sociale huursector en dragen zij duurzaam bij aan de woningvoorraad binnen de gemeente.

2.5 Gewenste situatie

De Gemeente streeft naar een zo spoedig mogelijke realisatie van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden, waarmee wordt voorzien in de urgente behoefte aan huisvesting voor starters en spoedzoekers, waaronder Oekraïense ontheemden.

De ambitie van de Gemeente is om de woningen uiterlijk op 1 juni 2027 gereed te hebben voor aansluiting en ingebruikname. De Gemeente realiseert zich dat deze ambitie afwijkt van de huidige gebiedsplanning, waarin het gebied naar verwachting pas gedurende juni 2027 gefaseerd bouwrijp wordt opgeleverd.

De datum van 1 juni 2027 geldt daarom als streefdatum. De Gemeente daagt marktpartijen uit om met creatieve, haalbare en uitvoerbare oplossingen te komen waarmee deze streefdatum kan worden gerealiseerd. Inschrijvers worden nadrukkelijk uitgenodigd om hiervoor één of meerdere uitvoeringsscenario's uit te werken, inclusief de daarbij behorende risico's, afhankelijkheden en randvoorwaarden.

Om deze ambitie te realiseren doet de Gemeente nadrukkelijk een beroep op de creativiteit, flexibiliteit en uitvoeringskracht van marktpartijen. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij meedenken over mogelijkheden om werkzaamheden slim te faseren, parallel uit te voeren en waar mogelijk te versnellen. Daarbij kunnen oplossingen worden voorgesteld waarbij fundering, plaatsing en afbouw van woningen plaatsvinden voordat alle civiele werkzaamheden en nutsvoorzieningen volledig zijn afgerond.

Na gunning zal de Gemeente samen met de geselecteerde opdrachtnemer en de civiele aannemer de uitvoeringsplanning nader uitwerken om te bepalen welke versnellingen en optimalisaties realiseerbaar zijn. De Gemeente zoekt nadrukkelijk de samenwerking om gezamenlijk tot de snelst haalbare oplevering te komen.

Indien ondanks gezamenlijke inspanningen blijkt dat de beoogde oplevering van 1 juni 2027 redelijkerwijs niet haalbaar is, geldt als harde uiterste randvoorwaarde dat de woningen uiterlijk 1 augustus 2027 volledig zijn opgeleverd en gebruiksgereed zijn.

2.6 Aanvragen Omgevingsvergunning

Het omgevingsplan voor de locatie is onherroepelijk. Middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moeten de grondgebonden woningen gewijzigd worden in appartementen inclusief wijziging op parkeren. Deze aanvraag moet worden onderbouwd met een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locatie (ETFAL) onderzoek. Ten behoeve van de doorlooptijd start de Gemeente met de voorbereidingen van dit onderzoek in september 2026.

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor:

- het voorbereiden en indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en);
- het aanleveren van alle benodigde stukken, waaronder tekeningen, berekeningen en rapportages;
- het uitvoeren van benodigde onderzoeken voor zover deze samenhangen met het ontwerp en de realisatie;
- het afstemmen met het bevoegd gezag;
- het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunning(en).

De kosten voor de aanvraag en bijbehorende werkzaamheden zijn onderdeel van de inschrijfsom.

De leges voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de Gemeente.

De opdrachtnemer dient in zijn planning rekening te houden met de doorlooptijd van de vergunningprocedure. Vertraging als gevolg van onvolledige of niet-toereikende aanvragen komt voor rekening en risico van de opdrachtnemer.



2.7 Concept overeenkomst

Na definitieve gunning sluit de Gemeente met de geselecteerde partij een twee-fasen overeenkomst.

Indien en voor zover wordt overgegaan tot realisatie, is op de uitvoeringsfase de UAV 2012 van toepassing. In de concept-twee-fasen overeenkomst (bijlage C1) zijn de contractuele voorwaarden opgenomen. Deze overeenkomst is gebaseerd op het model twee-fasen-overeenkomst die op 15 februari 2026 is vastgesteld door het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), Aedes, Bouwend Nederland (BNL) en Dirkzwager. De bij deze overeenkomst behorende leeswijzer is als bijlage C2 toegevoegd. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.

De definitieve invulling van contractgegevens die afhankelijk zijn van de winnende inschrijving vindt plaats na gunning.

2.8 Tenderkostenvergoeding

Conform het bepaalde in bijlage A Spelregels bij het aanbestedingstraject en gezien het karakter- en gevraagde inspanning, komen deelnemers aan deze aanbestedingsprocedure niet in aanmerking voor een Tenderkostenvergoeding.

2.9 Overige voorwaarden en voorschriften

Op de twee-fasen overeenkomst zijn de in deze overeenkomst opgenomen specifieke contract-voorwaarden van toepassing.

Indien en voor zover partijen overeenstemming bereiken over de realisatie van het werk, zullen op de uitvoeringsfase de UAV 2012 (dan wel, indien van toepassing, de UAV-GC 2025) van toepassing worden verklaard.

Algemene voorwaarden van inschrijver of voorwaarden van door hem ingeschakelde derden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn niet van toepassing.

Inschrijver en diens medewerkers, alsmede door hem ingeschakelde derden, nemen alle toepasselijke fiscale, wettelijke, veiligheids-, gezondheids- en milieuvoorschriften in acht.

Eventuele door de Gemeente gestelde voorschriften en reglementen op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu dienen te worden nageleefd. Indien van toepassing worden deze na gunning op verzoek kosteloos ter beschikking gesteld.

2.10 Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is als bijlage F opgenomen. Het Programma van Eisen bestaat uit een pakket van eisen met een knock-out karakter; het niet voldoen of kunnen voldoen aan één van deze eisen leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

2.11 Maatschappelijk verantwoord inkopen

Het beleid van de Gemeente is gericht op het bevorderen van de duurzame leefomgeving. Door maatschappelijk verantwoord in te kopen let de Gemeente niet alleen op de prijs van de in te kopen producten, diensten of werken maar ook op de effecten van die inkopen op het milieu en sociale aspecten. Hierin spelen duurzaamheid, SROI en (internationale) sociale voorwaarden een belangrijke rol. De Gemeente wenst alleen zaken te doen met ondernemers die zich met dit beleid identificeren.

2.11.1 Sociale voorwaarden

Als Gemeente vinden wij het belangrijk dat de uitvoering van alle opdrachten voor leveringen, diensten en werken onder aanvaardbare arbeidsomstandigheden tot stand komen. In dit kader wordt van Inschrijvers verlangd dat zij voldoende maatregelen treffen ter voorkoming van bijvoorbeeld kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, hongerloon, etc.



2.11.2 Programma Klimaat en Energie

Begin 2024 heeft de gemeenteraad het [*Procesvoorstel Programma Klimaat en Energie*](#) vastgesteld. Met dit besluit zijn de strategische ambities van de Gemeente op het gebied van klimaat en energie vertaald naar operationele doelstellingen, voorzien van meetbare indicatoren.

De uitvoering vindt plaats aan de hand van een programmaplan bestaande uit zes programmalijnen, waarbij elke programmalijn bijdraagt aan één of meerdere Sustainable Development Goals (SDG's).

Binnen dit programma zijn de volgende thematische doelstellingen geformuleerd:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- landelijk gebied en voedsel;
- duurzame mobiliteit;
- materialen en grondstoffen.

Voor de onderhavige opdracht – de realisatie van snelbouwwoningen – zijn met name de thema's energietransitie en materialen en grondstoffen (circulariteit) relevant. De Gemeente streeft binnen deze opdracht naar:

- een comfortabel en (meer) zelfvoorzienend energiesysteem (SDG 7 – betaalbare en duurzame energie);
- een circulair en verantwoord gebruik van materialen en grondstoffen (SDG 12 – verantwoorde productie en consumptie).

Van de inschrijver wordt verwacht dat deze in de aanbidding en uitvoering van de opdracht aantoonbaar en concreet bijdraagt aan deze doelstellingen.



3. Procedureverloop

3.1 Procedure openbare aanbesteding

De openbare aanbesteding bestaat uit één fase: de gunningsfase.

3.2 Gunningsfase

De opdracht wordt openbaar gepubliceerd op TenderNed en staat open voor alle geïnteresseerde ondernemers (inschrijvers). Alle inschrijvers doorlopen de procedure zoals beschreven in deze inschrijvingsleidraad. Geïnteresseerde partijen dienen hun inschrijving in overeenkomstig de in deze leidraad opgenomen instructies.

De Gemeente beoordeelt de ontvangen inschrijvingen aan de hand van de in deze inschrijvingsleidraad opgenomen gunningscriteria. Op basis daarvan stelt de Gemeente een rangorde van inschrijvers vast. De inschrijver met de hoogste score komt in aanmerking voor gunning.

De Gemeente neemt een voorlopige gunningsbeslissing en deelt deze gelijktijdig mee aan alle inschrijvers. Inschrijvers die niet voor gunning in aanmerking komen, worden hierover eveneens geïnformeerd.

De dag na verzending van de voorlopige gunningsbeslissing vangt de standstill-termijn (Alcatel-termijn) aan. Deze termijn bedraagt twintig (20) kalenderdagen en biedt inschrijvers de gelegenheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen de gunningsbeslissing. Gedurende deze termijn behoudt de gunningsbeslissing haar voorlopige karakter.

De Gemeente kan gedurende de standstill-termijn overgaan tot verificatie van de inschrijving van de beoogd opdrachtnemer.

3.3 Digitaal aanbesteden via TenderNed

De gehele aanbesteding verloopt via TenderNed [TenderNed, hét online marktplaats voor aanbestedingen](#). Dit betekent dat:

- aanbestedingsstukken digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed;
- het stellen van vragen via TenderNed verloopt;
- inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend;
- alle verdere correspondentie in beginsel via TenderNed verloopt.

Via [TenderNed gebruiken als ondernemer | TenderNed](#) zijn tal van kennisbronnen te raadplegen.

Ervaart u technische problemen of heeft u vragen over de werking van TenderNed, neem dan contact op met de ServiceDesk van TenderNed. Mede vanwege de beperkte bereikbaarheid van de helpdesk (tijdens kantooruren) raden u aan tijdig te beginnen met de benodigde acties in TenderNed, in het bijzonder de activiteiten waar een deadline op geldt.

3.4 Schriftelijke vragenronde en inlichtingen

U kunt uw vragen naar aanleiding van de ontvangen aanbestedingsstukken uiterlijk op de in de planning opgenomen data in te dienen. Het stellen van vragen kan enkel via de vraag- en antwoordmodule in TenderNed. Daarbij dient in ieder geval aan het volgende gedacht te worden:

- elke vraag stelt u separaat. Clustering van vragen is niet toegestaan; en
- bij elke vraag verwijst u duidelijk op welk onderdeel van de aanbestedingsstukken deze vraag betrekking heeft (concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken, zoals bijlage, paragraaf- of eisnummer, en zonder bedrijfsinformatie te noemen (anoniem));
- u bent als vraagsteller verantwoordelijk om geen bedrijfsgevoelige informatie in de vraag op te nemen. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld indien bedrijfsgevoelige informatie in de vraagstelling wordt gepubliceerd.

3.5 Verstrekken Nota van Inlichtingen

De vragen inclusief de antwoorden worden conform planning als Nota van Inlichtingen op TenderNed gepubliceerd. Daarbij wordt de bedrijfsnaam van de vraagsteller niet vrijgegeven. Middels de Nota van Inlichtingen kan de Gemeente tevens punten in de aanbestedingsstukken wijzigen.



De (laatste) Nota van Inlichtingen publiceren wij uiterlijk tien (10) kalenderdagen voor sluitingsdatum inschrijving op TenderNed. Door de Gemeente verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk zijn vastgelegd.

3.6 Vragen met gerechtvaardigd economisch belang

U kan via TenderNed gemotiveerd verzoeken om bepaalde informatie niet in de openbare Nota van Inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van uw onderneming. Indien de Gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan u weten via de berichtenmodule in TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien u de vraag toch beantwoord wil hebben dient u de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, maar ditmaal zonder de classificatie van een individuele vraag.

3.7 Rechtsverwerking

De Gemeente verwacht een proactieve houding van gegadigden, hetgeen betekent dat u eventuele onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken binnen de termijn zoals opgenomen in de planning zelf aan de Gemeente moet melden, zodat uw meldingen nog gecorrigeerd kunnen worden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de inschrijvingen moeten zijn ingediend, kunt u geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/ tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken. Derhalve verliest u uw recht om na die termijn alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het aanbestedingsrecht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de aanbestedingsstukken en wordt geacht dat u onverkort en onvoorwaardelijk instemt met de inhoud van die stukken. De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/ tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken. Door in te schrijven gaat u akkoord met bovenstaande rechtsverwerkingsclausule.

Indien u na kennisneming van een Nota van Inlichtingen (nog steeds) meent dat er tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of onrechtmatigheden in de aanbesteding staan, dan dient u op straffe van rechtsverwerking en verval van recht zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vier (4) kalenderdagen vóór de sluitingsdatum van de inschrijving, de Gemeente ter zake in kort geding te betrekken door het betekenen van een dagvaarding. Aan het uitblijven in de hiervoor bedoelde zin van vragen of opmerkingen, respectievelijk van een kort geding, ontleent de Gemeente het gerechtvaardigde vertrouwen dat de aanbesteding kan worden voortgezet en kan worden overgegaan tot ontvangst van de inschrijvingen. Ondernemers, ongeacht of ze wel of niet inschrijven, die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verliezen het recht later nog in rechte te ageren tegen vermeende onregelmatigheden in het kader van deze aanbestedingsprocedure en zijn dan niet ontvankelijk in hun vordering.

3.8 Tijdig en volledig indienen van uw inschrijving

Uw aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden uitgesloten van deelname.

Let op: de Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die u maakt bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de aanmeldingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

3.9 In te dienen stukken bij uw inschrijving

Uw inschrijving is in het Nederlands en bestaat uit de volgende documenten:

Wat?	Model	Opmerking
1. Inschrijvingsbiljet	Conform bijlage G van deze inschrijvingsleidraad inclusief open begroting.	Op straffe van uitsluiting mogen er geen wijzigingen worden gemaakt in bijlage G.

Wat?	Model	Opmerking
2. Documenten t.b.v. kwalitatieve gunningscriteria	Vormvrij	Zie het bepaalde hierover in hoofdstuk 5.2.4 <u>Niet meer pagina's dan toegestaan</u>
3. Inschrijving Kamer van Koophandel	Uittreksel KvK	Hieruit moet onder meer de tekeningsbevoegdheid blijken en mag niet ouder zijn dan 6 maanden.
4. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Conform bijlage behorende bij deze inschrijvingsleidraad	Rechtsgeldig ondertekenen. Deelnemers aan het samenwerkingsverband of derden waarop een beroep wordt gedaan dienen zelfstandig een UEA in te dienen.
5. Format referenties t.b.v. technische bekwaamheid	Conform bijlage D - Technische bekwaamheid (kerncompetenties) van deze inschrijvingsleidraad	Zie paragraaf 4.3.2.2 Kerncompetenties
6. Verklaring van geen Russische betrokkenheid	Conform bijlage E	Rechtsgeldig ondertekenen. Zie paragraaf 4.2.1 Russische verklaring

3.10 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw inschrijving ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging. Indien dit bericht uitblijft wordt u aangeraden contact op te nemen met de service-desk van TenderNed.

3.11 Opening van de kluis met inschrijvingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen Inschrijvers bij de opening toegelaten. De opening kent geen gunningsbesluit, wel zal een proces-verbaal worden opgemaakt waarin de namen van de Inschrijvers opgenomen worden. Het proces-verbaal van opening wordt naar Inschrijvers toegezonden via een TenderNed-bericht.

3.12 Planning

Voor de gehele aanbestedingsprocedure wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. De planning kan door de Gemeente lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een nota van inlichtingen.

	Activiteit	Datum
1.	Verzending aankondiging	Dinsdag 14 juli 2026
2.	Sluitingstermijn ontvangst vragen (eerste vragenronde)	Maandag 17 augustus 2026, 10:00 uur
3.	Verzenddatum nota van inlichtingen 1	Vrijdag 21 augustus 2026
4.	Sluitingstermijn ontvangst vragen (tweede vragenronde)	Woensdag 26 augustus 2026, 10:00 uur
5.	Verzenddatum nota van inlichtingen 2	Vrijdag 28 augustus 2026
6.	Sluitingsdatum indienen inschrijving	Maandag 7 september 2026, 12:00 uur



7.	(optioneel) Presentatie aan beoordelingscommissie	Donderdag 17 september 2026
8.	Versturen van de gunningsbeslissing	Donderdag 24 september 2026
9.	Einde bezwaartermijn	Woensdag 14 oktober 2026
10.	Versturen definitieve gunning	Donderdag 15 oktober 2026



4. Vormvereisten, Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen

4.1 Vormvereisten

Uw inschrijving dient op straffe van uitsluiting aan de volgende vormvereisten te voldoen.

4.1.1 Voorschriften

Tijdens deze aanbesteding gelden onverkort verschillende voorschriften waaraan u zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder het indienen van een inschrijving onvoorwaardelijk conformeert. Deze zijn weergegeven in de aanbestedingsstukken, waaronder bijlage A Spelregels tijdens het aanbestedingstraject. Alleen inschrijvingen die met inachtneming van de in de aanbestedingsstukken inclusief nota's van inlichtingen opgenomen voorschriften zijn opgemaakt en ingezonden kunnen in behandeling worden genomen. U mag onder geen beding wijzigingen aan te brengen in de aanbestedingsstukken.

4.1.2 Varianten

In het kader van deze aanbestedingsprocedure is het indienen van varianten c.q. alternatieve aanbiedingen niet toegestaan.

4.1.3 Gestanddoening

Inschrijvers dienen hun inschrijving, op straffe van uitsluiting, voor minimaal 90 dagen gestand te doen, gerekend vanaf de datum van inschrijving.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt dient de inschrijving ten minste 30 dagen gestand te doen tot na de voorlopige voorziening.

4.1.4 Aantal keer deelnemen en onderaanneming

Ten aanzien van het indienen van een inschrijving geldt het volgende:

- een ondernemer mag zich slechts éénmaal inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij inschrijvingen worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding).
- vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één inschrijving (of onderaanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien u kunt aantonen dat de inschrijving in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle bij die specifieke inschrijving betrokken ondernemers.

Indien u als opdrachtnemer een gedeelte van de opdracht in onderaanneming wenst te geven, verplicht u zich gebruik te maken van de door u bij inschrijving benoemde onderaannemers. Inschakeling van andere onderaannemers dan bij de inschrijving aangemeld, behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente behoudt zich daarbij te allen tijde het recht voor niet bij de inschrijving benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de opdracht.

4.1.5 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

U voegt het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA bij uw inschrijving in TenderNed. Met ondertekening van het UEA verklaart u en of een bij de inschrijving betrokken ondernemer onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud dat alles wat in het UEA genoemd staat, volledig geldt voor de ondernemer op het moment van inschrijving. De Gemeente hanteert de aanwezigheid van de door u ingevulde, rechtsgeldig ondertekende UEA als minimumeis.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient na voorlopige selectie te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de stukken zijn gescand.



De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele inschrijving. De in de aanbestedingsstukken, inclusief bijlagen en nota's van inlichtingen, verstrekte informatie geldt als minimumeis, tenzij specifiek anders is aangegeven. Met het indienen van een inschrijving geeft u aan onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volledige inhoud van de aanbestedingsstukken, waaronder begrepen de nota('s) van inlichtingen.

De Gemeente heeft onder Deel I en Deel III van het UEA alles ingevuld wat van toepassing is en door haar ingevuld moet worden. U vult alle overige, van toepassing zijnde velden in.

Let op:

- In het geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een eigen exemplaar van het UEA in te vullen en te ondertekenen, hetgeen bijgevoegd dient te worden bij de inschrijving. Onder Deel IIA onder Wijze van deelneming in het UEA dienen zij de namen van alle combinanten en een beschrijving van hun eigen rol binnen het samenwerkingsverband op te geven, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (combinatie) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (combinatie) jegens de Gemeente zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- Indien u een beroep op een derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen, dient in Deel II C van het UEA 'ja' aan te vinken. In het in het UEA opgenomen toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke derde waarvoor een beroep wordt gedaan.
- Indien u een beroep doet op een derde om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen en deze derde ook ingezet zal worden om een deel van de opdracht uit te voeren, vinkt u zowel onder Beroep (Deel II C) als onder Onderaanneming (Deel II D) 'ja' aan.
- U ziet er bij de inschrijving op toe dat alle derden elk afzonderlijk een UEA indienen met de informatie die wordt gevraagd in Deel II A, II B en III. Met het indienen van een rechtsgeldig ondertekende UEA verklaren deze derden tevens dat u daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van deze derde kan beschikken. Op eerste verzoek van de Gemeente moeten ook deze derden nadere bewijsstukken overleggen zoals elders bepaald in deze leidraad.

4.2 Uitsluitingsgronden

Deel III van het UEA bevat de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden boven de Europese aanbestedingsdrempel. Alle verplichte uitsluitingsgronden en een aantal facultatieve uitsluitingsgronden voor aanbestedingen boven de Europese drempels zijn van toepassing op deze aanbesteding. De verplichte uitsluitingsgronden zijn weergegeven onder Deel III A en III B van het UEA, de van toepassing zijnde facultatieve uitsluitingsgronden zijn aangevinkt onder deel III C.

De Gemeente kiest hiervoor omdat zij geen zaken wil doen met een ondernemer op wie één van deze omstandigheden van toepassing is. Uitsluitingsgronden zijn van toepassing op alle ondernemers die bij de inschrijving en of de uitvoering van de opdracht worden betrokken, dus indien van toepassing op elke deelnemer aan het samenwerkingsverband en elke derde waarop door u een beroep doet. Ook onderaannemers dienen op dit punt dus te voldoen, en het UEA te overleggen (zie par. 4.1). Mede gezien haar publieke verantwoordelijkheid wenst de Gemeente ook niet indirect zaken te doen met ondernemers waarop uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Door het invullen van Deel III en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA (Deel VI) geeft u aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming(en) van toepassing zijn.

Let op:

Het invullen van het UEA is voor ondernemers vereenvoudigd. Het formulier vult meerdere keren automatisch positieve antwoorden in op de vragen die betrekking hebben op de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden. Niet relevante vragen worden ook niet meer getoond.

Het blijft echter uw verantwoording om vóór het indienen van het formulier, te verifiëren of de automatisch gegeven antwoorden juist zijn. Indien bij de toets op de uitsluitingsgronden, door de Gemeente, blijkt dat een gegeven antwoord niet juist is, kan dit tot uitsluiting van uw verdere deelname aan deze procedure leiden.



4.2.1 Russische verklaring

Op basis van het vijfde sanctiepakket van de EU is het niet toegestaan om opdrachten te gunnen aan Russische partijen. Door middel van Bijlage E, verklaart u dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze overeenkomst.

4.2.2 Wet BIBOB

Op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur (BIBOB) hebben wij de bevoegdheid om de gegunde partij en zijn eventuele opdrachtgevers, eigenaren en vennoten te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden. Door het indienen van uw inschrijving gaat u uitdrukkelijk akkoord met de eventuele onderzoeken en verplichtingen die voortvloeien uit de Wet BIBOB.

4.3 Geschiktheidseisen

U geeft door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA, onder Deel IV, aan te voldoen aan de hieronder genoemde eisen met betrekking tot financieel-economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en de gevraagde inschrijving in het handelsregister of beroepsregister. Indien hieraan niet wordt voldaan wordt uw inschrijving uitgesloten van deelname.

Pas na gunning dienen de bewijsstukken van de hier vereiste verklaringen en of certificaten door de winnaar overlegd te worden.

Indien reeds bij de inschrijving nadere bewijsstukken dienen te worden overlegd wordt dat bij de betreffende eis uiteengezet.

4.3.1 Geschiktheid inzake financieel-economische draagkracht

4.3.1.1 Financieel- economische draagkracht

U beschikt over een zodanige financieel-economische draagkracht dat de continuïteit van uw onderneming gedurende de looptijd van de opdracht is gewaarborgd.

De aanbestedende dienst kan u na voorlopige gunning verzoeken dit aan te tonen door middel van financiële informatie, zoals een accountantsverklaring of jaarrekening over het meest recente boekjaar (bijvoorbeeld 2025), waaruit blijkt dat geen gerede twijfel bestaat over de continuïteit van de onderneming. Indien geen accountantsverklaring beschikbaar is, kan een gelijkwaardig bewijsstuk worden overgelegd.

4.3.1.2 Aanvullende bepaling kredietwaardigheid en zekerheidstelling

De aanbestedende dienst kan een kredietwaardigheidscheck uitvoeren. Indien uit deze check blijkt dat sprake is van een verhoogd risicoprofiel, kan de aanbestedende dienst gemotiveerd verzoeken om het stellen van zekerheid, zoals een bankgarantie.

4.3.1.3 Verzekering

U bent adequaat verzekerd tegen aansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit de uitvoering van de opdracht.

U beschikt over een verzekering voor bedrijfsaansprakelijkheid. Indien en voor zover de aard van de opdracht daartoe aanleiding geeft, beschikt u tevens over een verzekering voor beroepsaansprakelijkheid, dan wel over een verzekering waarin dit risico is meeverzekerd.

De minimale dekking van de verzekering bedraagt:

- € 1.250.000 per gebeurtenis; en
- € 2.500.000 per verzekeringsjaar.

Na voorlopige gunning kan de aanbestedende dienst u verzoeken een geldige polis of een recent certificaat van verzekering, afgegeven door de verzekeringsmaatschappij, te overleggen.

Indien sprake is van een inschrijving door een samenwerkingsverband, dienen alle deelnemers afzonderlijk of gezamenlijk aan deze eis te voldoen.



4.3.2 Geschiktheid inzake technische bekwaamheid

4.3.2.1 Nederlandse taal

Uw contactpersoon en de met de uitvoering van de dienstverlening belaste personeelsleden beheersen bij opdrachtverlening de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate, voor zover relevant voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen. Hetzelfde geldt ten aanzien van eventuele samenwerkingsverbanden en onderaannemers.

4.3.2.2 Kerncompetenties

Voor het toetsen van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van Inschrijvers stelt de Gemeente kerncompetenties vast. Dit zijn punten die in het licht van de opdracht essentieel zijn. U dient via bijlage D Technische Bekwaamheid per kerncompetentie één referentie in van een gelijksoortige kerncompetentie uit de afgelopen 3 jaar. Vanwege de snelle ontwikkelingen binnen modulaire en industriële woningbouw en het belang van actuele productiecapaciteit, wordt een referentieperiode van 3 jaar gehanteerd.

Het is toegestaan om bij verschillende kerncompetenties dezelfde referentie in te dienen. In dat geval dienen dezelfde gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven.

Bij de referent is de opdracht naar tevredenheid uitgevoerd. Dit betekent dat bij de uitvoering van de opdracht afspraken m.b.t. de overeengekomen werkzaamheden zijn nagekomen.

Nadere bewijsmiddelen hoeven niet te worden overlegd. De Gemeente kan echter referenties al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe gereede aanleiding geeft, eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid daaronder inbegrepen, kan de Gemeente uw inschrijving uitsluiten. De Gemeente doet dit niet zonder u in staat te stellen uw zienswijze over de referentie te geven.

Teneinde aan het voorgaande te voldoen kunnen ook referenties van deelnemers aan het samenwerkingsverband (combinanten) en onderaannemers (derden) worden meegezonden. Het is alleen toegestaan om een beroep te doen op referenties van combinanten en onderaannemers indien deze vermeld zijn onder Deel II van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en daadwerkelijk ook ingezet worden bij de uitvoering van de opdracht.

Kerncompetenties	Omschrijving
Kerncompetentie 1: Ontwerpen en engineering modulaire/snelbouwwoningen	Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u binnen de afgelopen 3 jaar (vanaf 1-7-2023) een ontwerptraject heeft doorlopen en afgerond voor een project met modulaire of snelbouwwoningen (PMC 1-10 volgens De Woonstandaard 4.0), waarbij het ontwerp bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met volwaardige verblijfsruimte en is uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed (technisch/engineerings) niveau. Het project heeft betrekking op de realisatie van minimaal 20 woningen en is gebaseerd op een fabrieksmatig, gestandaardiseerd of modulair bouwconcept, gericht op versnelling van de bouwtijd. Projecten in de bouwfase kunnen niet worden toegevoegd.
Kerncompetentie 2: Productiecapaciteit	Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u beschikt over aantoonbare ervaring met het fabrieksmatig produceren en eventueel opschalen van modulaire of snelbouwwoningen, waarbij: • minimaal 20 woningen zijn gerealiseerd binnen één project of productieopgave; • gebruik is gemaakt van prefab/modulaire productielijnen of fabrieksmatige bouw; • het project binnen de afgelopen 3 jaar (vanaf 1-7-2023) is opgeleverd. Projecten in de bouwfase kunnen niet worden toegevoegd.

Kerncompetentie 3: Plaatsen en opleveren	Met het ingediende referentieproject toont inschrijver aan dat hij binnen de afgelopen drie jaar (vanaf 1 juli 2023) ten minste één project met minimaal 20 modulaire woningen of snelbouwwoningen succesvol heeft gerealiseerd en opgeleverd, waarbij: • de woningen op locatie zijn geplaatst en gebruiksklaar zijn opgeleverd; • de werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen een vooraf overeengekomen planning; • sprake was van coördinatie van transport, plaatsing en aansluiting op de benodigde voorzieningen; • gebruik is gemaakt van een gestandaardiseerd of modulair woningconcept. Projecten in de bouwfase kunnen niet worden toegevoegd.
--	---

4.3.3 Certificeringen

4.3.3.1 Kwaliteitsmanagementsysteem (ISO 9001:2015)

U en/of deelnemers aan een combinatie dienen in het bezit te zijn van een kwaliteitsmanagementcertificaat op basis van de norm ISO 9001:2015 of aantoonbaar gelijkwaardig, aansluitend bij de aard en omvang van de opdracht

Als gelijkwaardig wordt erkend een ander keurmerk en/of een verklaring, uitgebracht door een onafhankelijke instantie die voldoet aan de Europese normenreeks voor certificering, waarmee u aantoont volledig te voldoen aan de gestelde eisen die ten grondslag liggen aan het gevraagde certificaat.

Indien u bij selectie niet beschikt over het gevraagde kwaliteitsmanagementcertificaat ISO 9001:2015 of een gelijkwaardig certificaat, dient u een beschrijving te verstrekken waaruit blijkt dat een gelijkwaardig kwaliteitsmanagementsysteem wordt toegepast en dat de kwaliteit van de dienstverlening voldoende is geborgd.

In de beschrijving besteedt u minimaal aandacht aan:

- de visie op kwaliteitsborging binnen ontwerp-, productie- en realisatieprocessen;
- de inrichting van het kwaliteitsmanagementsysteem;
- de beheersing van afwijkingen, klachten en herstelmaatregelen;
- de uitvoering van interne en/of externe audits;
- de wijze waarop verbetermaatregelen worden geïmplementeerd en geborgd.

Uw beschrijving mag maximaal 2 pagina's (dubbelzijdig) A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan.

Beschrijving toevoegen aan de inschrijving indien u geen ISO-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig certificaat heeft.

4.3.3.2 Veiligheidsmanagementsysteem (VCA)

U en/of deelnemers aan een combinatie dienen te beschikken over een geldig VCA-certificaat (VCA, VCA* of gelijkwaardig)***, passend bij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden.

Als gelijkwaardig wordt erkend een ander keurmerk en/of een verklaring, uitgebracht door een onafhankelijke instantie die voldoet aan de Europese normenreeks voor certificering, waarmee u aantoont dat de veiligheid op de werkvloer en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden voldoende is geborgd.

Indien u niet beschikt over een geldig VCA-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig, verstrekt u een beschrijving waaruit blijkt dat de veiligheid binnen uw organisatie en tijdens de uitvoering van werkzaamheden op gelijkwaardige wijze is geborgd. In de beschrijving besteedt u minimaal aandacht aan:

- het veiligheidsbeleid en de veiligheidsdoelstellingen;



- risico-inventarisatie en -beheersing (RI&E);
- instructie, opleiding en bewustwording van medewerkers;
- het melden, registreren en onderzoeken van incidenten en bijna-ongevallen;
- interne controles, audits en verbetermaatregelen.

Beschrijving toevoegen aan de inschrijving indien u geen VCA-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig certificaat heeft.

4.3.3.3 Product- en systeemcertificering (modulaire bouw)

Indien inschrijver gebruikmaakt van modulaire, prefab of industrieel vervaardigde bouwsystemen, beschikt hij over relevante product- of systeemcertificering (bijvoorbeeld KOMO-certificering, Erkende Kwaliteitsverklaring of gelijkwaardig), dan wel toont hij op andere wijze aan dat:

- de kwaliteit van de toegepaste bouwsystemen is geborgd;
- wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving (waaronder Bouwbesluit/Bbl);
- de prestaties van de woningen (zoals constructieve veiligheid, brandveiligheid en duurzaamheid) aantoonbaar zijn geborgd;
- sprake is van een beheerst en reproduceerbaar productieproces.

Indien geen product- of systeemcertificering beschikbaar is, verstrekt inschrijver een toelichting waaruit blijkt op welke wijze de kwaliteit en toepasbaarheid van het bouwsysteem wordt aangetoond.

Beschrijving toevoegen aan de inschrijving indien u geen product- of systeemcertificaat of aantoonbaar gelijkwaardig certificaat heeft.

4.4 Beroepsbevoegdheid

4.4.1 Inschrijving handels- of beroepsregister

U en eventuele deelnemers aan het samenwerkingsverband verklaren middels het UEA te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Bij indiening van uw inschrijving wordt het uittreksel overlegd en deze mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van uw inschrijving.

4.5 Kennelijke omissie

Een inschrijving kan een kennelijke omissie bevatten. Hieronder wordt verstaan een duidelijke en objectief vast te stellen vergissing, verschrijving of onvolledigheid, die voor een redelijk handelende aanbestedende dienst en andere inschrijvers kenbaar is en die zich leent voor herstel zonder dat:

- de inhoud van de inschrijving materieel wordt gewijzigd;
- sprake is van concurrentievalsing of schending van het gelijkheids- en transparantiebeginsel.

Herstel van een kennelijke omissie is slechts toegestaan indien en voor zover dit past binnen de aanbestedingsrechtelijke kaders.

De beoordeling of sprake is van een kennelijke omissie, alsmede of en op welke wijze herstel wordt toegestaan, berust exclusief bij de aanbestedende dienst. Inschrijvers kunnen aan het al dan niet toestaan van herstel geen rechten ontleen.



5. Gunning en beoordeling

5.1 Gunningscriterium

Om tot gunning van de opdracht te komen hanteert de Gemeente het gunningscriterium economisch meest voordelige inschrijving (EMVI), welke wordt vastgesteld op basis beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV).

Binnen de gunningsfase wordt met gunningseisen en gunningswensen gewerkt. De gunningseisen zijn minimumeisen waaraan uw inschrijving moet voldoen. Indien uw inschrijving niet voldoet aan de gunningseisen wordt de inschrijving terzijde gelegd. Afhankelijk van de door u te realiseren meerwaarde bij de gunningswensen (kwaliteitsonderdelen) worden punten toegekend, zoals verder in dit hoofdstuk beschreven.

5.2 Gunningseisen

5.2.1 Minimumeisen: uitgebreide omschrijving van de opdracht

De in hoofdstuk 2 van deze leidraad weergegeven uitgebreide omschrijving van de opdracht geldt in zijn totaliteit, dus met alle aspecten, als minimumeis, tenzij specifiek anders is aangegeven.

Door het indienen van uw inschrijving verklaart u dat u voldoet aan alle gestelde minimumeisen. Deze verklaring wordt door u geaccordeerd in TenderNed. Indien u niet aan deze minimumeisen voldoet, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbesteding.

5.2.2 Weging gunningswensen

Het totaal te behalen punten bestaat uit de te behalen punten kwaliteit bestaande uit onderstaande gunningswensen en de te behalen punten voor de prijs zoals hieronder weergegeven:

Gunnings-criterium	Sub-gunningscriterium	Maximale score per sub-gunningscriterium	Weging gunningscriterium
1. Kwaliteit			80
SGC 1	Toekomstbestendig bouwen	20	
SGC 2	Plan van aanpak versnelling, fasering en realisatiezekerheid	30	
SGC 3	Ontwerp en inpassing omgeving	30	
2. Prijs			20
SGC 2.1	Totale Inschrijfprijs		
Totaalscore			100

5.2.3 Subgunningscriterium Kwaliteit

Naast gunningscriterium Prijs vraagt de Gemeente van inschrijvers om te beschrijven welke kwaliteit en/of toegevoegde waarde zij de Gemeente bij uitvoering van de Overeenkomst kunnen leveren. Hiervoor heeft de Gemeente vraagstellingen opgesteld, de zgn. gunningswensen (subgunningscriteria Kwaliteit). Aan Inschrijvers wordt gevraagd hoe zij invulling gaan geven aan de vraagstellingen.

De antwoorden van inschrijver maken na gunning onderdeel uit van de Overeenkomst. De Gemeente kan Opdrachtnemer contractueel houden aan hetgeen in zijn beantwoording is opgenomen. Tevens kan de Gemeente ook besluiten om bepaalde (delen van uw) antwoorden buiten toepassing van de Overeenkomst te verklaren.

De Gemeente zal de beantwoording op de subgunningscriteria beoordelen volgens paragraaf 5.2.4.

5.2.4 In te dienen kwaliteitswensen

5.2.4.1 SGC 1 Toekomstbestendig bouwen

De Gemeente streeft naar een duurzame en toekomstbestendige realisatie van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden waarbij de milieubelasting gedurende de gehele levenscyclus van deze woningen zoveel mogelijk wordt beperkt.

Bij modulaire en industrieel geproduceerde woningen liggen belangrijke kansen op het gebied van efficiënt materiaalgebruik, beperking van transportbewegingen en optimalisatie van het productieproces.

Met dit criterium beoogt de Gemeente inschrijvers te stimuleren om duurzaamheid integraal te verankeren in ontwerp, productie en realisatie van deze opdracht, en om aantoonbaar bij te dragen aan een reductie van milieubelasting en emissies.

Wat vragen wij van u?

De Gemeente vraagt aan inschrijver een beantwoording op deze gunningswens te geven. Graag ontvangen we een toelichting hoe u toekomstbestendig bouwen in deze ontwikkeling vormgeeft. Ga hierbij onder meer in op:

- maatregelen die worden getroffen om restmateriaal tijdens de bouw waar mogelijk te voorkomen;
- de mate van toepassing van natuurlijke (biobased) materialen in de gebouwen;
- de hergebruikspotentie en de losmaakbaarheid van de toegepaste materialen en de mate waarin deze materialen worden toegepast;
- de wijze waarop toegepaste materialen worden geregistreerd en gedocumenteerd, bijvoorbeeld door middel van een materialenpaspoort of gelijkwaardig systeem/certificaat, waarin inzicht wordt gegeven in de herkomst, samenstelling, hoeveelheid, technische levensduur en hergebruiksmogelijkheden van materialen;
- maatregelen die worden genomen in het kader van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en het stimuleren van biodiversiteit.

Uw beschrijving mag maximaal 2 pagina's A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,0 beslaan.

5.2.4.2 SGC 2 Plan van aanpak versnelling, fasering en realisatiezekerheid

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 bevindt de ontwikkeling Emmelhage fase 4 zich in een situatie waarin de bouwrijpe oplevering van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de realisatie van de woningen gelijktijdig en in onderlinge samenhang moeten plaatsvinden.

De ambitie van de Gemeente is om de woningen op bouwvlekken B en C uiterlijk op 1 juni 2027 gereed te hebben voor aansluiting en ingebruikname. De Gemeente realiseert zich dat deze ambitie afwijkt van de huidige gebiedsplanning. Daarom worden inschrijvers uitgedaagd om met innovatieve, realistische en uitvoerbare oplossingen te komen waarmee deze opleverdatum mogelijk wordt gemaakt.

Met dit criterium beoogt de Gemeente inzicht te verkrijgen in de mate waarin de inschrijver in staat is om binnen deze complexe planningssituatie versnelling te realiseren, risico's te beheersen en samen met de Gemeente, de civiele aannemer en overige ketenpartners tot een betrouwbare uitvoering te komen.

Wat vragen wij van u?

De Gemeente vraagt de inschrijver een plan van aanpak op te stellen waarin twee uitvoeringsscenario's worden uitgewerkt.

Scenario 1 – ambitie 1 juni 2027

Werk een uitvoeringsscenario uit waarbij de woningen uiterlijk op 1 juni 2027 gereed zijn voor aansluiting en ingebruikname.



Beschrijf daarbij ten minste:

- de voorgestelde fasering van ontwerp, productie, fundering, transport, plaatsing en afbouw;
- welke werkzaamheden parallel kunnen worden uitgevoerd;
- welke werkzaamheden reeds kunnen plaatsvinden voordat het gebied volledig bouwrijp is opgeleverd;
- de wijze waarop wordt omgegaan met afhankelijkheden ten aanzien van civiele werkzaamheden en nutsvoorzieningen;
- de benodigde randvoorwaarden, besluiten en medewerking van Gemeente, civiele aannemer en nutsbedrijven;
- de belangrijkste risico's en de wijze waarop deze worden beheerst;
- de wijze waarop samenwerking, monitoring en sturing plaatsvinden om tijdige besluitvorming en voortgang te waarborgen..

Scenario 2 – gegarandeerde oplevering uiterlijk 1 augustus 2027

Werk een uitvoeringsscenario uit waarbij de woningen uiterlijk op 1 augustus 2027 volledig zijn opgeleverd en gebruiksgereed zijn.

Beschrijf daarbij ten minste:

- de uitvoeringsplanning en belangrijkste mijlpalen;
- de beschikbare productie- en uitvoeringscapaciteit;
- de wijze waarop leverings- en realisatiezekerheid worden geborgd;
- de mogelijkheden om capaciteit op- of af te schalen indien de situatie daarom vraagt;
- de wijze waarop wordt omgegaan met kritische risico's, afhankelijkheden en randvoorwaarden;
- de samenwerking met de Gemeente en overige betrokken partijen die nodig is om de planning te realiseren.

Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de mate waarin het scenario voor oplevering per 1 juni 2027 realistisch, uitvoerbaar en overtuigend is;
- de kwaliteit van de voorgestelde fasering en versnellingsmaatregelen;
- de mate waarin werkzaamheden slim parallel worden georganiseerd;
- de kwaliteit van de analyse van risico's, afhankelijkheden en randvoorwaarden;
- de mate van leverings- en realisatiezekerheid;
- de beschikbare productie- en uitvoeringscapaciteit;
- de kwaliteit van de voorgestelde samenwerking en sturing;
- de mate waarin de aanpak bijdraagt aan het realiseren van de ambitie van 1 juni 2027, met een hoge zekerheid op volledige oplevering uiterlijk 1 augustus 2027.

Uw beschrijving mag maximaal 3 pagina's A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,0 beslaan. Daarnaast mag per scenario één visuele planning worden aangeleverd.

5.2.4.2 SGC 3 Ontwerp en inpassing

De gemeente hecht waarde aan een kwalitatief hoogwaardig ontwerp dat zowel functioneel als aantrekkelijk is en dat zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. De snelbouwwoningen moeten bijdragen aan een prettige woonomgeving en een positieve ruimtelijke uitstraling hebben, passend bij de locatie en de beoogde doelgroep.

Met dit criterium beoogt de Gemeente inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van het voorgestelde ontwerp, de gebruikswaarde van de woningen en de wijze waarop de ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast.

Wat vragen wij van u?

Bij uw inschrijving dient u een ontwerpvoorstel in te dienen dat minimaal bestaat uit:

- een situatietekening;
- plattegronden van de woningen;



- gevelaanzichten;
- minimaal twee sfeerimpressies van de ontwikkeling;
- een beschrijving van de inrichting van de buitenruimte;

Inschrijver dient in de toelichting minimaal in te gaan op:

- de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van de woningen op de locatie;
- de architectonische uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen;
- de samenhang tussen woningen, openbare ruimte en omgeving;
- de functionaliteit, woonkwaliteit en gebruikswaarde van de woningen;
- de kwaliteit van de buitenruimte en de leefomgeving;
- de wijze waarop het ontwerp aansluit bij de uitgangspunten en ambities van de Gemeente.

Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het ontwerp;
- de mate waarin het ontwerp passend is binnen de omgeving;
- de stedenbouwkundige opzet en situering van de woningen;
- de kwaliteit van de gevels, materialisering, kleurstelling en uitstraling;
- de gebruikskwaliteit en functionaliteit van de woningen;
- de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte;
- de mate waarin het ontwerp bijdraagt aan een prettige, leefbare en duurzame woonomgeving.

De hoogste waardering wordt toegekend aan een ontwerp dat overtuigend, samenhangend, uitvoerbaar en passend is binnen de ruimtelijke context van de locatie en dat aantoonbaar meerwaarde biedt voor toekomstige bewoners en de omgeving.

Uw beschrijving mag maximaal 2 pagina's A4, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,0 beslaan.

5.2.5 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit een afvaardiging van:

- 3x Cluster Beleidsontwikkeling (projectleider, duurzaamheid en wonen, stedenbouwkundige)
- 1x Cluster Ingenieursbureau (projectleider bouw)
- 1x Woningbouwcorporatie (projectleider)

De inkoopadviseur neemt niet inhoudelijk deel aan de beoordeling van de inschrijvingen, maar bewaakt het verloop van het beoordelingsproces.

5.2.6 Wijze van beoordeling deel Kwaliteit

Bij de beoordeling van het kwaliteitsdeel van uw inschrijving wordt aan iedere wens een waardering (rapportcijfer) toegekend. De mate waarin een inschrijver aan een gunningswens voldoet is bepalend voor het toe te kennen rapportcijfer. Dit cijfer wordt bepaald aan de hand van een vijfpuntsschaal.

Het behaalde cijfer wordt daarna vertaald naar het maximumaantal te behalen punten voor die wens.

Bij de beoordeling van de gunningswensen (SGC) wordt aan ieder criterium een individueel waarderingscijfer toegekend door de beoordelaars. De mate waarin een inschrijver aan een selectiecriterium voldoet is bepalend voor het toe te kennen beoordelingscijfer. Dit cijfer wordt bepaald aan de hand van een vijfpuntsschaal.

Nadat alle beoordelaars de ingediende stukken individueel hebben beoordeeld wordt de uiteindelijke waardering (eindcijfer) per subgunningscriterium volgens de consensusmethode bepaald tijdens een plenair overleg.

Het behaalde eindcijfer wordt daarna vertaald naar het maximumaantal te behalen punten voor dat subgunningscriterium. In formule vorm wordt dit als volgt berekend: **Score = (uw cijfer/10)* maximale score per kwaliteitswens**

De toe te kennen rapportcijfers hebben de volgende betekenis:



Cijfer	Betekenis	Definiëring
10	Uitstekend <i>voldoet meer dan het gevraagde</i>	• Inschrijver beantwoordt volledig en overtuigend aan de wensen, eisen en doelstellingen van de Gemeente; • De gevraagde aspecten zijn volledig, concreet, projectspecifiek en aantoonbaar uitgewerkt; • De inschrijving biedt duidelijke meerwaarde, bijvoorbeeld door: ○ hoge mate van leveringszekerheid ○ sterke risicobeheersing ○ slimme en realistische versnelling • De aanpak geeft een zeer hoge mate van vertrouwen in een succesvolle en tijdige realisatie; • De formulering is helder, consistent en volledig toegespitst op deze opdracht.
8	Goed <i>voldoet aan het gevraagde</i>	• Inschrijver beantwoordt aan de wensen, eisen en doelstellingen van de Gemeente; • De gevraagde aspecten zijn duidelijk en compleet uitgewerkt; • De aanpak is realistisch en uitvoerbaar, maar bevat beperkte aanvullende meerwaarde; • De inschrijving geeft een goede mate van vertrouwen in de uitvoering; • De formulering is helder en projectspecifiek.
5	Voldoende <i>voldoet deels aan het gevraagde</i>	• Inschrijver beantwoordt grotendeels aan de wensen, eisen en doelstellingen van de Gemeente; • De gevraagde aspecten zijn minimaal beschreven; • De aanpak is op hoofdlijnen begrijpelijk, maar: ○ mist concreetheid en/of onderbouwing; en/of ○ sluit niet volledig aan op de opdracht; • De inschrijving geeft een beperkte mate van vertrouwen in de uitvoering; • De beschrijving bevat algemene onderdelen en is beperkt projectspecifiek.
2	Onvoldoende <i>voldoet onvoldoende aan het gevraagde</i>	• Inschrijver beantwoordt onvoldoende aan de wensen en doelstellingen van de Gemeente; • Belangrijke aspecten ontbreken of zijn onvoldoende uitgewerkt; • De aanpak is onduidelijk, niet realistisch of onvoldoende uitvoerbaar; • Er is sprake van: ○ tegenstrijdigheden; en/of ○ onvoldoende aansluiting op de opdracht; • De inschrijving geeft weinig vertrouwen in een succesvolle uitvoering.
0	Geen score <i>voldoet geenszins aan het gevraagde</i>	• Inschrijver beantwoordt niet aan de wensen en doelstellingen van de Gemeente; • Essentiële onderdelen ontbreken; • De aanpak is niet uitvoerbaar of niet relevant voor de opdracht; • De inschrijving is grotendeels algemeen en niet projectspecifiek; • De inschrijving geeft geen vertrouwen in uitvoering.

5.2.7 Inschrijvingsbiljet

De inschrijver voegt het volledig ingevulde Inschrijvingsbiljet (bijlage G) en de open begroting toe aan de inschrijving in TenderNed. Alle bedragen dienen te worden vermeld in euro's exclusief btw.



De inschrijver biedt een totaalprijs voor het integraal ontwerpen, produceren, leveren en realiseren van snelbouwwoningen met een capaciteit van minimaal 100 bedden conform de aanbestedingsstukken.

De totaalprijs op het Inschrijvingsbiljet dient overeen te komen met de som van de posten uit de open begroting. Indien een verschil bestaat tussen het Inschrijvingsbiljet en de open begroting, is het bedrag vermeld op het Inschrijvingsbiljet leidend voor de beoordeling, tenzij uit de inschrijving kennelijk blijkt dat sprake is van een schrijffout.

De open begroting (niveau 4) dient inzicht te geven in de opbouw van de aangeboden totaalprijs. De inschrijver gebruikt hiervoor een eigen format. In de open begroting worden minimaal de volgende kostencategorieën afzonderlijk opgenomen:

- ontwerp- en engineeringskosten;
- productie en levering van de woonunits;
- fundering en terreinwerkzaamheden;
- transport en logistiek;
- montage en plaatsing;
- installaties (werktuigbouwkundig en elektrotechnisch);
- inrichting en afwerking;
- projectmanagement;
- kwaliteitsborging en vergunningen;
- algemene kosten;
- winst en risico;
- overige kosten.

De inschrijver specificeert daarnaast alle aannames en uitgangspunten die bepalend zijn voor de aangeboden prijs.

Alle kosten die noodzakelijk zijn voor de volledige uitvoering van de opdracht zoals omschreven in de aanbestedingsstukken worden geacht in de aangeboden prijs te zijn inbegrepen, tenzij expliciet anders vermeld.

De aangeboden prijs:

- is gebaseerd op de seriematige realisatie van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden;
- is exclusief btw;
- is vast gedurende de aanbestedingsprocedure;
- vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking in fase 1 van het contract.

Na afronding van fase 1 kan, op basis van de nadere uitwerking van het ontwerp en de uitvoering, een definitieve prijs worden vastgesteld conform de contractafspraken. Opdrachtnemer verstrekt gedurende fase 1 een open begroting die minimaal is uitgewerkt tot niveau 4.

Voor de onderdelen die bepalend zijn voor de vaststelling van de fase 2-prijs kan de gemeente verlangen dat deze worden uitgewerkt tot niveau 5 (Materiaal, Arbeid, Materieel en Onderaanneming).

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om ter verificatie aanvullende onderbouwingen van begrotingsposten op te vragen, waaronder offertes van leveranciers en onderaannemers.

Indien sprake lijkt te zijn van een abnormaal lage inschrijving kan aanbestedende dienst overeenkomstig artikel 2.116 Aanbestedingswet 2012 een nadere toelichting verlangen. Indien de verstrekte toelichting onvoldoende wordt geacht, kan de inschrijving terzijde worden gelegd.

5.2.8 Wijze van beoordeling deel Prijs

De beoordeling van de prijs vindt plaats op basis van de door inschrijver ingediende totaalprijs (inschrijfsom) voor het integraal ontwerpen, produceren, leveren en realiseren van de woningen zoals beschreven in de aanbestedingsdocumenten.

Voor deze opdracht geldt een plafondbedrag van € 5.100.000 exclusief btw. Inschrijvingen met een inschrijfsom hoger dan het plafondbedrag worden als ongeldig terzijde gelegd en komen niet voor verdere beoordeling in aanmerking.



De Gemeente hanteert een absolute beoordelingsmethodiek. Dit betekent dat de score van een inschrijver niet afhankelijk is van de prijzen van andere inschrijvers, maar uitsluitend wordt bepaald aan de hand van de verhouding tussen de ingediende inschrijfsom, het plafondbedrag en de vastgestelde streefprijs. De vastgestelde streefprijs bedraagt € 4.300.000 exclusief btw. Deze streefprijs is gebaseerd op de uitkomsten van de uitgevoerde marktconsultatie. Onder de streefprijs worden geen extra punten meer toegekend.

De maximale score voor dit criterium bedraagt 20 punten. De behaalde score wordt berekend tot twee decimalen en afgerond op twee decimalen.

De score voor het gunningscriterium prijs wordt bepaald volgens onderstaande formule:

$$\text{Score} = (\text{plafondbedrag} - \text{inschrijfsom}) / (\text{plafondbedrag} - \text{streefprijs}) * 20$$

Voorbeeld:

- Plafondbedrag = € 5.100.000 exclusief btw;
- Streefprijs = € 4.300.000 exclusief btw;
- Inschrijfsom = de door inschrijver aangeboden totaalprijs exclusief btw, bijvoorbeeld € 4.500.000

Dan ontstaat het volgende:

$$€ 5.100.000 - € 4.500.000 / € 5.100.000 - € 4.300.000) * 20,00 \text{ punten} = 15,00 \text{ punten}$$

Indien de Gemeente van oordeel is dat een inschrijving een abnormaal lage prijs bevat, kan zij de inschrijver verzoeken de inschrijving nader toe te lichten. Indien de toelichting onvoldoende aannemelijk maakt dat de opdracht overeenkomstig de gestelde eisen kan worden uitgevoerd, behoudt de gemeente zich het recht voor de inschrijving terzijde te leggen

5.3 Bepaling beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV)

Voor de eindrangschikking worden de toegekende punten voor het kwaliteitsdeel en het prijsdeel bij elkaar opgeteld. De Inschrijver die dan het hoogste aantal punten heeft, wordt als winnaar van deze aanbesteding aangewezen, met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Bij een gelijke rangschikking geeft de behaalde score voor het onderdeel SGC 1.2 de doorslag. Als ook dit gelijk is wordt de score op het onderdeel SGC 1.3 doorslaggevend. Als dit ook gelijk is wordt de score op 1.1 doorslaggevend. Is dat ook gelijk dan wordt prijs doorslaggevend.

5.4 Presentatie aan Beoordelingscommissie

Als onderdeel van de beoordeling van de inschrijvingen kan de Gemeente iedere inschrijver uitnodigen voor het geven van een presentatie op de in de planning benoemde data. De presentatie dient te worden gegeven door de beoogde uitvoerder en projectleider van het werk. Voor de presentatie zelf worden geen punten gegeven.

De presentatie is enkel bedoeld als toelichting op uw inschrijving. Het is niet de bedoeling dat hierbij nieuwe informatie wordt verstrekt. De locatie voor de presentatie is:

Gemeentehuis, Harmen Visserplein 1 te Emmeloord.

De maximum tijdsduur voor de presentatie is 30 minuten per inschrijving gevolgd door 15 minuten vragen en discussie.

5.5 Voorgenomen gunningsbeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van alle beschikbare informatie komt de Gemeente tot een keuze voor een opdrachtnemer. In eerste instantie is dat de Inschrijver met het hoogste puntentotaal. De voorgenomen gunningsbeslissing wordt bekend gemaakt aan deze Inschrijver. De Inschrijvers die voorsnog niet voor gunning in aanmerking komen, krijgen hiervan eveneens bericht. Voor deze Inschrijvers bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de voorgenomen gunningsbeslissing aanhangig te maken. De wettelijke termijn hiervoor is **20 kalenderdagen** na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De beoogde opdrachtnemer wordt verzocht binnen **7 kalenderdagen** bewijsstukken aan te leveren ter nadere toetsing op de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en conformiteit met de gestelde



voorwaarden en wordt uitgenodigd voor de verificatie.

De verificatie heeft tot doel om informatie uit de inschrijving in detail verder op juistheid te onderzoeken en te bespreken. De Gemeente stelt ter voorbereiding op de verificatie de onderdelen vast die geverifieerd moet worden c.q. welke documenten of nadere informatie de beoogde opdrachtnemer moet overleggen.

Tevens wordt vastgesteld welke vragen nog opheldering behoeven en welke punten nog afgestemd moeten worden. De verificatiefase mag geen wezenlijke wijziging van de opdracht dan wel de uitgebrachte inschrijving van beoogde opdrachtnemer tot gevolg hebben. Inschrijvers brengen geen kosten in rekening aan de Gemeente in het kader van de verificatiefase.

Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt deze inschrijving ongeldig verklaard en ter zijde gelegd. De Gemeente behoudt zich het recht de Inschrijver die als tweede geëindigd is in de rangschikking, dan als beoogd winnaar aan te merken. In dat geval worden de bewijsmiddelen opgevraagd en zal hetgeen deze Inschrijver heeft geoffreerd, gecontroleerd worden in de verificatiefase, et cetera.

5.6 In te dienen bewijsstukken na gunning

De onderstaande bewijsmiddelen kunnen door de aanbestedende dienst worden opgevraagd bij de inschrijver die voor gunning in aanmerking komt, ter verificatie van de afgelegde verklaringen.:

Wat	Model	Opmerking
1. Gedragsverklaring aanbesteden	Ministerie Justitie en Veiligheid	Niet ouder dan 2 jaar bij indiening.
2. Verklaring Belastingdienst m.b.t. betaling van belastingen of sociale premies	Belastingdienst	Niet ouder dan 6 maanden bij indiening.
3. Een accountantsverklaring of jaarrekening over het meest recente boekjaar (bijvoorbeeld 2025),	Verklaring van accountant en/of jaarrekening	Meest recente boekjaar
4. Bewijs aansprakelijkheid- en beroepsverzekering.	Kopie polis	Adequaate verzekerd en geldig gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst
5. Kwaliteitsmanagementsysteem (ISO 9001:2015)	Certificaat of gelijkwaardig	Indien geen certificaat: beschrijving zoals opgenomen in paragraaf certificeringen.
6. Veiligheidsmanagementsysteem (VCA)	Certificaat (VCA*, VCA** of gelijkwaardig)	Geldig certificaat ten tijde van inschrijving of aantoonbaar gelijkwaardig.
7. Product- of systeemcertificering (bij modulaire bouw)	KOMO-certificaat of gelijkwaardig / toelichting	Indien van toepassing op het aangeboden bouwsysteem. Alternatief: toelichting op kwaliteitsborging systeem.



6. Versiebeheer

Naam en versienummer:	Opmerking:	Datum:
<i>Inschrijvingsleidraad vD</i>		<i>Dinsdag 14 juli 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD1</i>	<i>Bijlage J gewijzigd in bijlage I (paragraaf 2.2)</i>	<i>Woensdag 15 juli 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD1</i>	<i>Tekst gecorrigeerd bij 2.3</i>	<i>Woensdag 15 juli 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD2</i>	<i>Criterium bij 5.2.4.2 verduidelijkt om overlap in de gevraagde informatie te beperken.</i>	<i>Dinsdag 28 juli 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD2</i>	<i>Tekst bij 5.2.8 gecorrigeerd: maximale score bedraagt 20 punten in plaats van 30.</i>	<i>Dinsdag 28 juli 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD3</i>	<i>Bijlagen J tot en met M toegevoegd.</i>	<i>Woensdag 19 augustus 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD3</i>	<i>Tekst bij 5.2.4.2 SGC 2 is gewijzigd. Naast het maximum aantal pagina's mag per scenario één visuele planning worden aangeleverd.</i>	<i>Woensdag 19 augustus 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD3</i>	<i>In paragraaf 5.2.2. is de nummering van de subgunningscriteria (SGC) in de wegingsmatrix is aangepast.</i>	<i>Woensdag 19 augustus 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD3</i>	<i>De nummering van de sub paragrafen in paragraaf 1.5 is aangepast.</i>	<i>Woensdag 19 augustus 2026</i>
<i>Inschrijvingsleidraad vD4</i>	<i>Bijlage N toegevoegd</i>	<i>Vrijdag 21 augustus 2026</i>

