

Selectieleidraad

Ontwerpteamselectie KEC Nieuwleusen



Internet	www.lindhorst.nl
Contactpersoon	Jeroen van Veen
Datum	1 september 2026
Projectnummer	1-419
Versie	1.0

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Definities	5
1. Omschrijving Opdracht(gever)	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel aanbesteding	6
1.3 De opdracht	6
1.4 Aanbestedende dienst	7
1.5 Overeenkomst	7
2. De aanbestedingsprocedure	8
2.1 Type procedure	8
2.2 Communicatie – elektronisch medium	8
2.3 Storingen	8
2.4 Klachtenprocedure	9
2.5 Planning van de aanbestedingsprocedure	9
2.5.1 Planning Selectiefase	9
2.5.2 Planning Gunningsfase	10
2.6 Nota van inlichtingen	10
2.7 Indienen Verzoek tot deelname	11
2.8 Akkoordverklaring	11
3. Aanbestedingsvoorwaarden	12
3.1 Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid	12
3.2 Volledigheid en geldigheid	12
3.3 Gestanddoening en terugtrekking	12
3.4 Voorbehoud en kostenvergoeding	12
3.5 Taal	13
3.6 Geheimhouding	13
3.7 Manipulatief inschrijven	13
3.8 Besluitvorming omtrent de Selectiefase	13
3.9 Besluitvorming omtrent de Gunningsfase	13
3.10 Wijzigingen	13
3.11 Verificatie en contractbespreking	13
3.14 Toepasselijk recht en geschillen	13

4.	Selectiefase - Criteria	14
4.1	Algemene eisen en/of informatie	14
4.2	Uitsluitingsgronden.....	14
4.3	Bevoegdheid beroepsactiviteit uit te oefenen	15
4.4	Technische geschiktheid	16
5.	Selectiefase - Beoordeling	17
5.1	Besluitvorming omtrent de selectie.....	17
6.	Gunningsfase	18
6.1	Projectdocumentatie	18
6.2	Inschrijving	18
6.3	Onderdelen t.a.v. gunningscriterium prijs	18
6.4	Beoordelingsprocedure	19

Bijlagen

A	Projectinformatie documentenlijst
B	Standaardformulier voor het stellen van vragen
C	Overallplanning KEC Nieuwleusen d.d. 07-07-2027
D	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
E	Klachtenregeling
F	Standaard model referenties
G	Aanbestedings- en inkoopbeleid Catent

Inleiding

Deze selectieleidraad bevat de informatie omtrent de aanbesteding van een integraal ontwerpteam voor de nieuwbouw van het Kind Educatie Cluster (KEC) Nieuwleusen. Dit ontwerpteam bestaat uit een architect, constructeur en installatie- en bouwfysisch- en brand adviseur en een duurzaamheidsadviseur (conform Total Engineering). Het ontwerpteam zal op grond van de Total Engineer-overeenkomst verplicht zijn om, uitgaande van het ruimtelijk en functioneel programma van eisen, het technisch programma van eisen een integraal ontwerp op te stellen en bijbehorende advieswerkzaamheden te verrichten, aangaande de volgende disciplines:

- architectuur
- constructies
- elektrotechnische installaties
- werktuigbouwkundige installaties
- bouwfysica
- brandadvies

De architect treedt namens het team op als inschrijver en contractpartner. De Opdrachtgever van deze Opdracht is Catent, OOO en Florion. De drie schoolbesturen treden gezamenlijk op als bouwheer, waarbij Catent als penvoerder is aangesteld.

LindHorst huisvestingsadviseurs handelt tijdens de aanbestedingsprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door of namens eindverantwoordelijke, Catent, OOO en Florion.

Voor de aanbesteding wordt een Europese niet-openbare procedure gevolgd. Bij een niet-openbare aanbesteding is sprake van een procedure met een tweetal fasen, namelijk de Selectiefase en de Gunningsfase. Deze Selectieleidraad betreft de aanbestedingsvoorwaarden van de gehele aanbestedingsprocedure en de Selectiecriteria voor de eerste fase.

De Gegadigde wordt gevraagd om op basis van de aankondiging van de aanbesteding, de Selectieleidraad en eventuele nota(s) van inlichtingen een verzoek tot deelname in te dienen. De verzoeken tot deelname worden getoetst op de minimale eisen met een zogenaamd 'uitsluitend karakter' en voorwaarden. De geldige verzoeken tot deelname worden beoordeeld aan de hand van selectiecriteria. Hierdoor ontstaat er een rangorde. Bij voldoende geschikte deelnemers gaan de vier deelnemers met de hoogste score door naar de Gunningsfase. Mocht in de Gunningsfase één van de vier partijen zich om welke reden dan ook terugtrekken, zal de volgende partij in rangorde van de selectiefase benaderd worden om alsnog mee te doen in de Gunningsfase. Hierover kunnen de eerst geselecteerde partijen geen bezwaar maken.

Deze aanbesteding vindt plaats op basis van de geldende Aanbestedingswet 2012 (Aw 2012).

De gunningsleidraad bestaat uit vijf delen:

- Hoofdstuk 1 bevat informatie over de omschrijving van de opdracht;
- Hoofdstuk 2 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de aanbestedingsprocedure;
- Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten met betrekking tot de aanbestedingsvoorwaarden;
- Hoofdstuk 4 bevat de selectiecriteria en de beoordeling hiervan;
- Hoofdstuk 5 bevat de informatie omtrent de gunningsfase.

Definities

In deze Selectieleidraad zijn onderstaande begrippen en daarbij behorende begrippen van toepassing:

Begrip	Definitie
Aankondiging	De formele bekendmaking van de Opdracht via TenderNed, waarmee de aanbestedingsprocedure formeel start.
Aanbestedende dienst	Zie Opdrachtgever.
Aanbestedingsprocedure	Het proces bestaande uit een aantal formele stappen om te komen tot de gunning van de Opdracht.
Combinatie	Een combinatie is een samenwerkingsverband waarbij partijen gezamenlijk de Opdracht uitvoeren. Combinanten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor een volledige en correcte uitvoering van de Opdracht.
Gegadigde	Een partij die een Verzoek tot deelname indient (selectiefase).
Geselecteerde	Een partij die is uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunningsfase.
Gunningsleidraad	Document dat alle informatie en voorwaarden c.q. eisen bevat op basis waarvan de Inschrijver een Inschrijving doet.
Gunningsfase	De tweede ronde van de Aanbestedingsprocedure, waarin de Geselecteerden worden uitgenodigd om een Inschrijving te doen.
Inschrijver	Een partij die een Inschrijving indient in de Gunningsfase.
Inschrijving	De offerte van een Inschrijver in de Gunningsfase.
Nota van Inlichtingen	Een formeel document waarin gereageerd wordt op het verzoek tot inlichtingen, alsmede eventuele wijzigingen in de aanbestedingstukken e.d.
Opdrachtgever	Catent, OOO en Florion zijn opdrachtgever, waarbij de partijen LindHorst Huisvestingsadviseurs hebben aangewezen als hun vertegenwoordiger, zowel in de aanbestedingsprocedure, als in de overeenkomst.
Opdrachtnemer	Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund.
Selectieleidraad	Document dat alle informatie en voorwaarden c.q. eisen bevat op basis waarvan de Gegadigde een Verzoek tot deelname kan indienen.
Selectiefase	Eerste ronde van de Aanbestedingsprocedure, waarin geïnteresseerde partijen een Verzoek tot deelname indienen.
Verzoek tot deelname	De documenten en informatie die de Gegadigde indient in de Selectiefase.

1. Omschrijving Opdracht(gever)

1.1 Aanleiding

Catent is samen met OOO en Florion voornemens om in Nieuwleusen een KEC te realiseren. Met de realisatie van het KEC Nieuwleusen willen de gemeente Dalfsen en de schoolbesturen invulling geven aan de ambitie om de samenwerking op het gebied van onderwijs in Nieuwleusen te bevorderen te voorzien in hoogwaardige, duurzame onderwijshuisvesting. KEC Nieuwleusen vormt de vervangende nieuwbouw voor vier basisscholen in Nieuwleusen, waarbij momenteel de mogelijkheid wordt onderzocht om kinderopvang binnen het gebouw te integreren.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd in het middengebied bij de Spil. De locatie is aangegeven op onderstaande afbeelding. Inzet is de realisatie van een Kind Educatie Cluster, waarin de basisscholen de Zaaier, de Wegwijzer, de Planthof en de Tweemaster een eigen plek krijgen.



1.2 Doel aanbesteding

Het doel van deze Aanbestedingsprocedure is te komen tot de gunning aan een Opdrachtnemer voor de werkzaamheden als ontwerpteam (conform Total Engineering) voor het ontwerp en de realisatie van de nieuwbouw.

1.3 De opdracht

De gebouwen bieden huisvesting aan de gebruikers zoals genoemd in paragraaf 1.1. Het gebouw krijgt een oppervlakte van circa. 5000 m² (normatieve ruimtebehoefte). Het exacte aantal vierkante meters zal volgen zodra het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen bekend is. Naar verwachting zal dit in december 2026 zijn.

Voor de realisatie van het project is een overallplanning (bijlage C) opgesteld, met als doelstelling dat de uitvoeringswerkzaamheden worden gestart in september 2028 zodat het gebouw in Q1 2030 in gebruik genomen kunnen worden. Door het doen van een inschrijving conformeert de Opdrachtnemer zich automatisch aan de planning. En om in samenwerking met het ontwerpteam tot de uiteindelijke realisatie van het ontwerp en oplevering van het project te komen. De vastgestelde bouworganisatievorm is traditioneel.

De opdracht omvat het verrichten van alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het opstellen van het architectonisch ontwerp (interieur en exterieur), het constructief ontwerp, het installatietechnisch ontwerp en, indien van toepassing, het ontwerp van de buitenruimte.

Onder de opdracht vallen tevens de vereiste bouwfysische, duurzaamheidsadviezen en circulariteitsadviezen en -uitwerkingen.

Het ontwerp wordt uitgewerkt vanaf een voorlopig ontwerp (VO), naar een definitief ontwerp (DO), naar een technisch ontwerp (TO) en tot een uitvoeringsgereed ontwerp (UO). Om vervolgens tot uiteindelijke realisatie over te gaan.

Het bouwbudget bedraagt € 12.500.000 excl. btw.

Tot de opdracht behoort eveneens het verzorgen van de aanvraag en het verkrijgen van de omgevingsvergunning, inclusief alle daarmee samenhangende werkzaamheden en procedures. Aanvullende onderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor rekening van de Opdrachtgever. De nadere uitwerking en afbakening van deze werkzaamheden worden in de offertefase gespecificeerd aan de hand van de taaklijst, mede gebaseerd op de STB kruisjeslijst.

Tijdens de uitvoeringsfase vervult het ontwerpteam een adviserende, esthetische en controlerende rol. Na oplevering blijft het ontwerpteam beschikbaar voor de nazorg, conform de in de overeenkomst vastgelegde voorwaarden.

1.4 Aanbestedende dienst

De Aanbestedende dienst voor deze aanbestedingsprocedure is:

Naam	: Stichting Catent
Adres	: Schrevenweg 6, 8024 HA Zwolle
Postadres	: Postbus 290, 8000 AG Zwolle
Telefoon	: 038 303 18 44

1.5 Overeenkomst

Deze opdracht betreft een overheidsopdracht voor diensten.

De uitvoering van de opdracht is gepland vanaf het moment van inwerkingtreding van de overeenkomst, gepland vanaf definitieve gunning. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht om de uitvoeringsperiode te wijzigen. De overeenkomst wordt gesloten door ondertekening van de definitieve overeenkomst door partijen. Er zal gefaseerd opdracht worden verstrekt.

Op de overeenkomst zullen de Algemene Aanbestedings- en Inkoopvoorwaarden van Catent en de DNR 2025 incl. afwijkingen van toepassing zijn, behalve als hier in de aanbestedingsdocumenten van wordt afgeweken. De DNR 2025 incl. afwijkingen prevaleert boven de Algemene Inkoopvoorwaarden van Catent.

2. De aanbestedingsprocedure

2.1 Type procedure

De Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de Opdracht aan te besteden door middel van een Europese niet-openbare procedure.

De niet-openbare procedure is een aanbestedingsprocedure in twee rondes. De aanbesteding wordt Europees via TenderNed bekend gemaakt. In de eerste ronde kan iedere geïnteresseerde aanbieder zich als Gegadigde aanmelden. Gegadigde mag zich maximaal eenmaal, al dan niet in een samenwerkingsverband met andere partijen, als Gegadigde aanmelden.

De Aanbestedende dienst laat een vooraf vastgesteld aantal Gegadigden toe. Deze voldoen allen aan de geschiktheidseisen en vooraf vastgestelde voorwaarden. De Aanbestedende dienst selecteert maximaal vier Gegadigden op basis van vooraf kenbaar gemaakte Selectiecriteria en deze gaan door naar de tweede ronde – de Gunningsfase.

De Selectiefase bestaat uit de volgende stappen:

- Stap 1: Stellen van vragen en Nota van Inlichtingen
- Stap 2: Indienen Aanvraag tot deelneming
- Stap 3: Controle ingediende stukken
- Stap 4: Beoordeling uitsluitingsgronden/geschiktheidseisen
- Stap 5: Toetsing op selectiecriteria
- Stap 6: Bekendmaking voorlopige Selectie
- Stap 7: Bezwaartermijn
- Stap 8: Bekendmaking Selectie

Voor de planning van de volledige Selectiefase en Gunningsfase zie paragraaf 2.5.

2.2 Communicatie – elektronisch medium

De communicatie, uitwisseling van documenten en dergelijke, met betrekking tot de aanbestedingsprocedure zal uitsluitend plaatsvinden via het digitale aanbestedingsplatform TenderNed.

Gegadigden mogen alleen via de berichtenmodule van TenderNed met de Aanbestedende dienst communiceren. Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de Aanbestedende dienst komt volledig voor risico van de Gegadigde/Inschrijver en geeft de Aanbestedende dienst het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken Gegadigde/Inschrijver.

Het is de Gegadigden **niet** toegestaan in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de Inschrijvingen of de Aanbestedingsprocedure als zodanig.

2.3 Storingen

Als er sprake is van een aantoonbare storing van TenderNed waardoor het indienen van het Verzoek tot deelname, dan wel een Inschrijving niet mogelijk is, kan de Aanbestedende dienst besluiten de inschrijftermijn te verlengen. Dit is een eenzijdig recht van de Aanbestedende dienst en nadrukkelijk geen plicht.

De Aanbestedende dienst zal een verzoek tot uitstel enkel in overweging nemen wanneer:

1. de potentiële Gegadigde/Inschrijver tijdig aantoon, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, melding van de storing te hebben gemaakt bij TenderNed;
2. de potentiële Gegadigde/Inschrijver de Aanbestedende dienst direct per e-mail [info@lindhorst.nl] met als onderwerp 'Storing TenderNed' en verzonden met hoge prioriteit/urgentie – helder en concreet heeft geïnformeerd over de storing;

3. TenderNed de betreffende storing heeft bevestigd
4. de storing nadrukkelijk een storing van TenderNed betreft en geen storing betreft die binnen de ICT-applicaties, netwerk, etc. van de potentiële Gegadigde ligt. Met andere woorden, het dient een storing te betreffen die alle potentiële Gegadigden en de betreffende aanbestedingsprocedure raakt.

Indien de Aanbestedende dienst besluit de termijn te verlengen worden alle (potentiële) Gegadigden geïnformeerd over de verlenging. De (potentiële) Gegadigden die al een Inschrijving (tijdig) hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun Inschrijving binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

2.4 Klachtenprocedure

Wanneer u het oneens bent met ons antwoord op uw bezwaar, dan wel ons antwoord uitblijft, kunt u ook een klacht indienen volgens de procedure omschreven in bijlage E Klachtenregeling. Zekerheidshalve: een klacht kan door iedere belanghebbende direct worden ingediend, ongeacht of daaraan voorafgaand bezwaar is gemaakt of niet.

Klachten kunnen betrekking hebben op het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht moet op de in deze paragraaf genoemde wijze worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Klachten schorten de aanbestedingsprocedure niet op.

2.5 Planning van de aanbestedingsprocedure

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de vermelde data en aanduidingen kunnen geen rechten worden ontleend.

De Aanbestedende dienst houdt zich het recht voor om de aangegeven planning te wijzigen, waarbij de wettelijke vastgestelde termijnen te allen tijde worden gehandhaafd. Wijzigingen op de aangegeven planning worden tijdig gecommuniceerd met de Geselecteerden.

2.5.1 Planning Selectiefase

Voor de eerste fase van deze aanbestedingsprocedure wordt onderstaande planning nagestreefd.

Onderdeel	Planning	Verantwoordelijke
Publicatie aankondiging en Selectieleidraad op TenderNed	1 september 2026	Aanbestedende dienst
Deadline indienen schriftelijke vragen over Selectieleidraad	1 oktober 2026, voor 12.00 uur	Gegadigden
Verzending Nota van Inlichtingen	15 oktober 2026	Aanbestedende dienst
Sluitingsdatum termijn voor het indienen van verzoeken tot deelname	29 oktober 2026, voor 12.00 uur	Gegadigden
Beoordelen verzoeken tot deelname	3 november 2026	Aanbestedende dienst
Toetsen criteria	6 november 2026	Aanbestedende dienst
Vaststellen Gegadigden	6 november 2026	Aanbestedende dienst
Bekendmaken voorlopige selectie	11 november 2026	Aanbestedende dienst
Bekendmaken definitieve selectie	2 december 2026	Aanbestedende dienst

2.5.2 Planning Gunningsfase

Voor de tweede fase van deze aanbestedingsprocedure wordt onderstaande planning voorlopig nagestreefd.

Onderdeel	Planning	Verantwoordelijke
Verzenden offerteaanvraag / uitnodigingen met inschrijfdocumenten	14 december 2026	Aanbestedende dienst
Ontvangstbevestiging	Per ommekeer	Inschrijver
Dialogronde	13 januari 2027	Inschrijver
Deadline voor het stellen van vragen (1e nota van inlichtingen)	20 januari 2027, voor 12.00 uur	Inschrijver
Verzending antwoord op ontvangen vragen (1e nota van inlichtingen)	27 januari 2027	Aanbestedende dienst
Indiening van de Inschrijving	25 februari 2027, voor 12.00 uur	Inschrijver
Presentatie	2 maart 2027	Inschrijver
Bekendmaken voornemen tot gunning	5 maart 2027	Aanbestedende dienst
Definitieve gunning	29 maart 2027	Aanbestedende dienst

2.6 Nota van inlichtingen

Er zijn ten behoeve van deze aanbesteding, voor de gehele procedure, twee vragenronden gepland (1 in de Selectiefase en 1 in de Gunningsfase). Derhalve wordt van Gegadigden een proactieve en zorgvuldige houding verwacht.

Vragen ten aanzien van deze Aanbestedingsprocedure dienen middels het **standaardformulier als bijgevoegd in bijlage B** te worden ingediend via de berichtmodule op TenderNed.

Voor de uiterste termijnen verwijzen wij u naar de planning zoals in 2.5 weergegeven. Gegadigde heeft de mogelijkheid voor de nota('s) van inlichtingen vragen over en/of tekstvoorstellen voor wijziging van de gepubliceerde Aanbestedingsstukken en/of de bijbehorende voorwaarden met motivering in te dienen. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om tekstvoorstellen al dan niet aangepast over te nemen of geheel te negeren.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de Gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen en voorschriften in deze Selectieleidraad.

De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt, is leidend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat de beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

2.7 Indienen Verzoek tot deelname

Uw Verzoek tot deelname dient, inclusief alle vereiste documenten, **uiterlijk voor de onder 'Planning' weergegeven datum** geüpload te zijn op TenderNed. Uw Verzoek tot deelname aanmelding dient conform de onderstaande voorschriften te zijn opgemaakt:

- Het Verzoek tot deelname dient rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend.
- Het Verzoek tot deelname moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze Selectieleidraad inclusief bijlagen.
- Het Verzoek tot deelname dient in de Nederlandse taal opgesteld te zijn.
- Het Verzoek tot deelname (inclusief de over te leggen bescheiden) dient via TenderNed te zijn ingediend.
- Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden.
- De Gegadigde kan de keuze maken om zelfstandig, of in combinatie deel te nemen.
- Het indienen van een Verzoek tot deelname betekent dat de Gegadigde instemt met de Selectieprocedure en de genoemde eisen en voorwaarden.

Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig uploaden van de aanmelding. Een Verzoek tot deelname mag alleen via TenderNed ingediend worden, en wel via de aanmeldingsmodule. Het is niet toegestaan een Verzoek tot deelname per e-mail of enige andere wijze in te dienen.

Let op: na de sluitingsdatum/tijdstip voor het indienen van de Verzoeken tot deelname sluit de kluis. Het is daarna niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw bestanden tijdig klaar te zetten voor het online indienen van uw Verzoek tot deelname, zodat bij onvoorziene problemen bij de aanlevering de helpdesk van TenderNed u nog kan ondersteunen om alle informatie op de juiste wijze aan te leveren. Gegadigde blijft echter verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van het Verzoek tot deelname c.q. Inschrijving.

De opening van de digitale kluis zal niet eerder plaatsvinden dan na afloop van het uiterste tijdstip voor ontvangst van de aanmeldingen en er geen sprake is van de situatie als beschreven in 2.3 'Storingen'. Een en ander geschiedt niet in het openbaar. Er worden derhalve geen Gegadigden toegelaten bij de opening. Van de opening van de Verzoeken tot deelneming wordt een proces-verbaal opgemaakt.

2.8 Akkoordverklaring

Door aan deze aanbesteding deel te nemen, verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de geest en inhoud van deze leidraad en de daarbij behorende bijlagen. Door het indienen van een Verzoek tot deelname verklaart de Gegadigde volledig kennis te hebben genomen en akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en de bijbehorende bijlagen.

Gedurende de gehele Aanbestedingsprocedure kunnen slechts aan schriftelijke door de Aanbestedende dienst verstrekte gegevens en inlichtingen rechten worden ontleend.

Daar waar deze aanbestedingsprocedure van de Gegadigde / Inschrijver invulling vraagt, worden de door de Gegadigde / Inschrijver aangeboden uitgangspunten integraal onderdeel van de Inschrijving en onderdeel van een nader op te stellen aannemingsovereenkomst. De winnende Inschrijver kan zich niet herroepen op uitgangspunten die onderdeel zijn geworden van de Inschrijving.

3. Aanbestedingsvoorwaarden

3.1 Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid

Deze Selectieleidraad, alsmede de hierbij behorende bijlagen, zijn met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden opmerken, dient u de Aanbestedende dienst hiervan via berichtenmodule van TenderNed op de hoogte te stellen, in ieder geval vóór de uiterste datum voor het stellen van vragen op straffe van verval van recht. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten zitten en deze niet door de Inschrijver zijn gemeld, kan dit de Aanbestedende dienst niet worden aangerekend.

In alle gevallen van onduidelijkheden of tegenstrijdigheden geldt voor documenten in de Selectiefase de volgende rangorde:

- De nota van inlichtingen, waarbij geldt dat de laatste nota van inlichtingen prevaleert boven de eerder opgestelde nota van inlichtingen;
- De Selectieleidraad;
- De bijlagen behorend bij de Selectieleidraad.

3.2 Volledigheid en geldigheid

Het Verzoek tot deelname moet volledig en geldig zijn. Volledig betekent dat alle stukken, die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overlegd op de in deze Selectieleidraad voorgeschreven wijze. Geldig betekent dat de ingediende stukken, waar gevraagd, rechtsgeldig zijn ondertekend en voldoen aan de eisen die eraan zijn gesteld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de rechtsgeldige ondertekening te onderzoeken.

Wij willen u erop wijzen dat het niet is toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen, op straffe van uitsluiting. Aanbestedende dienst sluit een Inschrijver van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure of van gunning uit als deze in zijn Inschrijving onjuiste informatie verstrekt of de gevraagde nadere informatie niet overeenstemt met zijn Inschrijving.

3.3 Gestanddoening en terugtrekking

De Inschrijver doet zijn Inschrijving (Gunningsfase) gestand voor een periode van 90 dagen gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de Inschrijvingen.

Mocht tegen onderhavige aanbesteding een kort geding worden aangespannen, zal de gestanddoeningstermijn van de Inschrijvingen automatisch worden verlengd tot 14 kalenderdagen na de uitspraak van de rechtbank. In overige gevallen behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor de Inschrijvers te verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen.

Een Inschrijver die een Inschrijving heeft ingediend, kan zich niet meer terugtrekken. De Inschrijving is onherroepelijk voor de duur van de gestanddoeningstermijn.

3.4 Voorbehoud en kostenvergoeding

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de aanbestedingsprocedure (tussentijds) stop te zetten, eenzijdig af te breken of gedeeltelijk niet te gunnen. Tevens is de Aanbestedende dienst niet verplicht de Opdracht te verlenen.

Voor de partijen die een geldige Inschrijving hebben ingediend in de Gunningsfase maar de Opdracht niet gegund krijgen is een vergoeding van € 7.500,- inclusief BTW beschikbaar voor de uitgevoerde werkzaamheden.

3.5 Taal

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en tijdens de uitvoering van de Opdracht is Nederlands. Alle documenten van zowel de Inschrijver als van de Aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld. Tijdens het ontwerp- en uitvoeringsproces wordt van het ontwerpteam verwacht dat het fysiek aanwezig is bij de vergaderingen in Nieuwleusen.

3.6 Geheimhouding

Een Gegadigde/Inschrijver zal alle informatie, die door de Aanbestedende dienst wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de Inschrijver een combinant wenst in te zetten, mag de Inschrijver de benodigde informatie aan deze verstrekken, onder de voorwaarde dat deze combinant zich aan de geheimhouding houden.

3.7 Manipulatief inschrijven

Manipulatief inschrijven, waaronder inbegrepen een Inschrijving die (geheel of gedeeltelijk) kennelijk beoogt de gunningssystematiek te manipuleren, is niet toegestaan. De Aanbestedende dienst kan een dergelijke Inschrijving terzijde leggen.

3.8 Besluitvorming omtrent de Selectiefase

De Gegadigden worden beoordeeld aan de hand van de Selectiecriteria zoals omschreven in deze Selectieleidraad. Alle Gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk geïnformeerd door de Aanbestedende dienst over de uitkomst van de aanbestedingsprocedure (Selectiefase).

3.9 Besluitvorming omtrent de Gunningsfase

De Inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van het gunningscriterium als omschreven in de gunningsleidraad. De Aanbestedende dienst zal haar voornemen tot gunning bekendmaken aan de Inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

3.10 Wijzigingen

Indien zich wijzigingen in de situatie van de Gegadigde voordoen, waardoor de bij de Verzoek tot deelname aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de Gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk aan de Aanbestedende dienst te melden. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de Gegadigde alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan aanbestedingsprocedure indien deze niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

3.11 Verificatie en contractbespreking

Blijkt bij controle van de Inschrijving of in het verificatiegesprek dat onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal de betrokken Gegadigde alsnog afvallen. Ook kan blijken dat geen overeenstemming kan worden bereikt over het te sluiten contract. In gevallen als deze zal in de regel besloten worden een bespreking met de als tweede geëindigde Inschrijver te beleggen.

Zolang er niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de Aanbestedende dienst. In dat geval is er ook geen enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.

3.14 Toepasselijk recht en geschillen

Op zowel deze Aanbestedingsprocedure als de te sluiten overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot of voortvloeiende uit onderhavige procedure, alsmede uit de te sluiten overeenkomst, zullen uitsluitend worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

4. Selectiefase - Criteria

De Aanbestedende dienst stelt in de Selectiefase aan de Gegadigden een aantal Selectiecriteria voor deelname aan deze Aanbestedingsprocedure. De onderdelen van deze Selectiecriteria hebben een zogenaamd 'uitsluitend karakter'. Gegadigden die hier niet aan voldoen worden van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure uitgesloten.

De Selectiecriteria zijn opgesplitst in de onderstaande onderdelen al dan niet met een uitsluitend karakter.

Selectiecriteria	Uitsluitend karakter?
4.1 Algemene eisen/informatie	
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Ja
4.2 Uitsluitingsgronden	
2. Verplichte / facultatieve uitsluitingsgronden*	Ja
4.3 Bevoegdheid beroepsactiviteit uit te oefenen	
3. Uittreksel architectenregister*	Ja
4.4 Technische geschiktheid	
4. Projectreferentie	Ja

* De gevraagde informatie moet ook door de Combinant(en) anders dan de Inschrijver worden ingediend.

4.1 Algemene eisen en/of informatie

Ad 1 - Algemene bedrijfsgegevens

Dit dient ingevuld te worden in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Zie bijlage E voor dit document.

a. Informatie over Inschrijving met een of meer partijen

Indien de Gegadigde een beroep doet op een Combinant om zodoende te voldoen aan de geschiktheidseisen, vermeldt hij hun naam of namen in Deel IIC van het UEA. Van elke partij wordt een rechtsgeldig ondertekend UEA geüpload bij het Verzoek tot deelname.

4.2 Uitsluitingsgronden

Ad 2 - Verplichte / facultatieve uitsluitingsgronden

Door ondertekenen van het UEA geeft Inschrijver aan dat de omstandigheden zoals benoemd in het UEA niet op zijn Onderneming van toepassing zijn en dat Inschrijver de verlangde bewijsstukken/verklaringen zoals bedoeld in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet op het eerste verzoek van Aanbestedende dienst binnen 7 kalenderdagen kan verstrekken. Dit geldt ook voor de leden van een Combinatie en derden.

De verplichte uitsluitingsgronden (deel IIIA) en de gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies (deel IIIB) zijn allen van toepassing.

Facultatieve uitsluitingsgronden

Van de facultatieve uitsluitingsgronden (deel IIIC) zijn van toepassing:

- Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal- of arbeidsrecht;
- Faillissement, insolventie of gelijksoortig;
- Ernstige beroepsfout*;
- Vervalsing van de mededinging;
- Belangenconflict;
- Betrokken bij de voorbereiding;
- Prestaties uit het verleden;
- Valse verklaring;
- Onrechtmatige beïnvloeding.

** ernstige beroepsfout: elk door kwaad opzet of bewuste nalatigheid veroorzaakt onrechtmatig gedrag dat invloed heeft op de integriteit en betrouwbaarheid van de Inschrijver. Ter illustratie, Aanbestedende dienst vindt een gedraging in strijd met de vigerende mededingingsregelgeving een ernstige fout maar ook een fout die juridische gevolgen heeft gehad en/of negatieve gevolgen heeft gehad op publieke fondsen (geld).*

Aanbestedende dienst accepteert gegevens en bescheiden uit een andere lidstaat van de Europese Unie die een gelijkwaardig doel dienen en waaruit blijkt dat de uitsluitingsgrond niet op de Onderneming van toepassing is.

4.3 Bevoegdheid beroepsactiviteit uit te oefenen

Ad 3 - Uittreksel architectenregister

De Gegadigde dient in het bezit te zijn van een bewijs van inschrijving in het landelijk architectenregister als bouwkundig architect (uittreksel van het architectenregister) waaruit blijkt dat de onderneming is ingeschreven en wat de actuele situatie weergeeft voor wat betreft de vermelde gegevens, zoals de namen van bevoegde personen en de inhoud van hun bevoegdheid.

Het bewijs van het Architectenregister wordt door de Gegadigde als bijlage meegestuurd bij de indiening van Verzoek tot deelname.

In geval van een samenwerkingsverband van ondernemers (combinatie) dient de combinatie, dan wel alle Combinanten in het bezit te zijn van een geldig bewijs. De bevoegdheid van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) dient aan de hand van het ingediende uittreksel van het handelsregister en eventuele bijgevoegde volmachten, te kunnen worden vastgesteld.

Toelichtingen

Indien u gebruik maakt van een internetuittreksel of een kopie uittreksel, dient u zich tegelijkertijd bereid te verklaren op elk door Opdrachtgever gewenst moment alsnog officiële bewijsmiddelen over te leggen en mee te werken aan een verificatie.

Indien uw onderneming deel uitmaakt van een concern en voor deze aanbesteding gebruik wordt gemaakt van gegevens van moederbedrijven, dan dient u tevens een kopie van het uittreksel uit het handelsregister van het desbetreffende moederconcern mee te zenden, alsmede een zogenaamde concernverklaring/Art 403-verklaring, conform het burgerlijk wetboek artikel 2.403. De Gegadigde dient zorg te dragen dat de concernverhoudingen duidelijk zijn, de bevoegde persoon de offerte heeft ondertekend en deze bevoegdheid blijkt uit de bijgevoegde uittreksels.

4.4 Technische geschiktheid

De Gegadigde dient aan te tonen dat hij over voldoende technische bekwaamheid beschikt om het project naar tevredenheid van de Opdrachtgever en binnen de gestelde projectkaders te kunnen uitvoeren.

Ad 4 – Projectreferentie

De Gegadigde wordt gevraagd zijn technische bekwaamheid aan te tonen door het aanleveren per hieronder genoemde kerncompetentie van één referentieproject. De kerncompetenties dienen te worden aangetoond door overlegging van een referentie. Voor de onderbouwing is een maximum van twee (2) pagina's A4 inclusief beeldmateriaal toegestaan.

Per kerncompetentie mag er maximaal één referentie worden overgelegd. Daarnaast mag iedere referentie maar eenmalig overgelegd worden. Aan de referentie wordt als voorwaarde gesteld dat het referentieproject nieuwbouw betreft en niet ouder dan vijf jaar is gerekend vanaf de aanmelddatum procedure. Tevens dient de VO-,DO-, TO-fase te zijn afgerond en dient de omgevingsvergunning verleend te zijn. De referentie dient middels bijlage F ingediend te worden.

Nr.	Criteria (minimum)
S1.1	Kerncompetentie 1 ▪ Ervaring met het ontwerpen en ontwikkelen van de nieuwbouw voor een utiliteitsgebouw minimaal voor de fases VO,DO en TO met een oppervlakte van minimaal 2800 m²
S1.2	Kerncompetentie 2 ▪ Ervaring met het ontwerpen en ontwikkelen van de nieuwbouw voor een onderwijs gebouw, minimaal voor de fases VO,DO en TO met een oppervlakte van minimaal 2800 m²

Het aangeleverde referentieproject of –projecten kan door de Aanbestedende dienst worden gecontroleerd. De Aanbestedende dienst wenst de voorgedragen contactpersoon, zonder tussenkomst van de Gegadigde, direct te kunnen benaderen. Opdrachtgever verwacht dat de Gegadigde dit met de betreffende organisatie/contactpersoon heeft gecommuniceerd.

Informatie over Inschrijving als combinatie

Gegadigden kunnen ook als combinatie inschrijven. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder dient gedurende de uitvoering van de opdracht over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als deelnemer van een andere combinatie, zelfstandig of als onderaannemer een verzoek tot deelneming indienen.

De combinatie dient als geheel te voldoen aan de geschiktheidseisen, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld in de aanbestedingsdocumenten. Elke deelnemer aan de combinatie dient zelfstandig het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en deze rechtsgeldig te ondertekenen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij het verzoek tot deelneming dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend.

5. Selectiefase - Beoordeling

Na sluiting van de indieningstermijn worden de verzoeken tot deelname beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie is samengesteld uit een vertegenwoordiger van de opdrachtgever, ondersteund door LindHorst huisvestingsadviseurs.

De verzoeken tot deelname worden beoordeeld aan de hand van de in hoofdstuk 4 benoemde voorwaarden en criteria. Gegadigden die niet voldoen aan de gestelde criteria worden uitgesloten van verdere deelname. Indien er meer dan vier Gegadigden een verzoek tot deelname indienen, worden alle verzoeken van deelname op waarde beoordeeld aan de volgende criteria en puntentoekenning:

Selectiecriteria	Criteria	Aantal punten
Kerncompetentie 1		Max. 20 punten
Utiliteitsfunctie onderwijs	Ja of nee	+5
Omvang groter dan 2800 m ² BVO	Ja of nee	+5
Samenwerking met adviseurs als total engineerteam waarbij inschrijvende architect contractpartner was	Ja of nee	+5
Combinatie van basis onderwijs en kinderopvang	Ja of nee	+5
Kerncompetentie 2		Max. 29 punten
Omvang tussen de 2800 - 3500 m ² BVO	Ja of nee	+1
Omvang tussen de 3500 - 4500 m ² BVO	Ja of nee	+3
Omvang groter dan 4500 m ² BVO	Ja of nee	+5
Basisonderwijs	Ja of nee	+5
2 scholen in 1 gebouw	Ja of nee	+5
3 scholen of meer en 1 kinderopvang in 1 gebouw	Ja of nee	+10

Enkel een bevestigend antwoord is niet voldoende; u dient elk onderdeel te motiveren en dus te voorzien van een degelijke onderbouwing waaruit onomstotelijk is af te leiden dat hetgeen u stelt juist is en kan worden geverifieerd.

Uit alle verzoeken van deelname die voldoen aan de gestelde Selectiecriteria wordt de op basis van behaalde punten een rangorde bepaald. De vier hoogst scorende partijen (Gegadigden) worden uitgenodigd tot Inschrijving (Gunningsfase).

Bij een eventuele gelijke stand voor de nummer vier en opvolgend zal loting bepalen welke partij tot de gunningsfase zal worden toegelaten. De loting wordt verzorgd door een door de Aanbestedende dienst aan te wijzen notaris. Hiervan wordt een proces-verbaal opgesteld.

Indien vier of minder geldige verzoeken tot deelneming worden ontvangen, worden deze ten minste getoetst aan de gestelde minimumeisen, waarbij de aanbestedende dienst zich het recht voorbehoudt om in dat geval de aanbestedingsprocedure te beëindigen.

5.1 Besluitvorming omtrent de selectie

Alle Gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk en gemotiveerd geïnformeerd door de aanbestedende dienst over de uitkomst van de selectiefase van de aanbestedingsprocedure. Een Gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen de mededeling van de beslissing wanneer de aanbestedende dienst niet binnen 10 kalenderdagen na de datum van verzending van de brief waarin de mededeling van de selectiebeslissing bekend is gemaakt, is gedagvaard in kort geding voor de bevoegde voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres van de aanbestedende dienst. Deze termijn betreft derhalve een vervaltermijn.

6. Gunningsfase

De in de selectiefase Geselecteerde partijen worden uitgenodigd deel te nemen aan de Gunningsfase. In de Gunningsfase wordt partijen gevraagd een inschrijving uit te brengen. Hieronder een doorkijk naar het proces van deze fase. Dit is geen onderdeel van de selectieprocedure.

6.1 Projectdocumentatie

Door de Aanbestedende dienst wordt met de uitnodiging tot Inschrijving de benodigde projectdocumentatie beschikbaar gesteld. De Geselecteerden dienen de projectdocumentatie te aanvaarden. Dit gebeurt middels het ondertekend retourneren van de bij de projectdocumentatie gevoegde overzichtslijst (bijlage A).

6.2 Inschrijving

De Inschrijving dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een honorariumaanbieding (uploaden via TenderNed)
- Een ontwerpvisie, welke gepresenteerd moet worden aan de beoordelingscommissie

6.3 Onderdelen t.a.v. gunningscriterium prijs

Op basis van de aangeleverde projectdocumentatie dient u een honorariumaanbieding te maken als ontwerpteam voor het ontwerp en de realisatie van het project. Op de documentenlijst KEC Nieuwleusen is de totale projectdocumentatie weergegeven waarop de Inschrijving gebaseerd moet zijn.

De projectdocumenten zoals aangeven op de lijst maken na definitieve gunning onderdeel uit van de overeenkomst.

[onderdeel 1] Honorariumaanbieding.

Op basis van de beschikbaar gestelde informatie dient een honorariumaanbieding te worden opgesteld. Deze aanbieding dient een vast bedrag te zijn tot einde van het werk.

[onderdeel 2] Ontwerpvisie

Op basis van de beschikbaar gestelde documenten dient een ontwerpvisie te worden gemaakt. De ontwerpvisie is gebaseerd op het ruimtelijk functioneel, en technisch programma van eisen. In de presentatie wordt de ontwerpvisie toegelicht incl. de overige vereiste beoordelingscriteria

6.4 Beoordelingsprocedure

De Inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). De beoordeling van de tijdig ingediende Inschrijvingen verloopt als volgt:

- **Vaststellen volledigheid en geldigheid van de Inschrijvingen**
Een onvolledige Inschrijving wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door de Aanbestedende dienst als een kennelijke omissie wordt aangemerkt. Inschrijver dient een onvoorwaardelijk Inschrijving in te dienen. Dat wil zeggen dat er geen 'mitsen en maren' aan de Inschrijving kleven. Een Inschrijving onder voorwaarden c.q. voorbehouden is een ongeldige Inschrijving en zal terzijde worden gelegd.
- **Beoordeling honorariumaanbieding**
De prijs wordt beoordeeld op basis van de ingediende honorariumaanbiedingen en ten opzichte van elkaar gewogen. Hierbij wordt de procentuele afwijking ten opzichte van de laagste inschrijver gehanteerd als uitgangspunt voor het toekennen van een score.

De inschrijver met de laagste honorariumaanbieding verkrijgt het maximum aantal punten (20 punten). Het te behalen aantal punten van de overige inschrijvers wordt vastgesteld op grond van de volgende formule:

$$(\text{laagste honorariumaanbieding} / \text{eigen honorariumaanbieding inschrijver}) \times \text{maximaal te behalen punten} = \text{behaalde aantal punten.}$$

- **Beoordeling presentatie**
Naast de honorariumaanbieding dient de Inschrijver een presentatie te verzorgen. De presentatie dient gebaseerd te zijn op onderstaande gunningscriteria. Met de ontwerpvisie wordt aan het ontwerpteam gevraagd een 'inkijkje' te geven op en in het toekomstige gebouw.

Subgunningscriteria	Te behalen punten
Prijs	
G1: Honorariumaanbieding	20
Presentatie algemeen	
G2 Samenwerking ▪ De onderlinge samenwerking binnen het total engineeringsteam (architect en alle overige adviseurs) en de samenwerking met de directievoerende partijen en schoolbesturen ▪ Aangegeven wordt welke bedrijven deel uitmaken van het total engineeringsteam.	20
G3 Kansen en Risico's ▪ Minimaal 2 kansen binnen het project en hoe deze zo goed mogelijk benut kunnen worden ▪ Minimaal 2 risico's binnen het project en de bijbehorende beheersmaatregelen die nodig zijn om de risico's te beheersen	10
G4 Installaties ▪ Op welke wijze wordt door de installatieadviseur binnen het projectteam invulling gegeven en meerwaarde gecreëerd op basis van o.a. de volgende thema's: ○ Installatieprincipes/ installatieconcept ○ Netcongestie ○ De eindgebruikers	10

Presentatie ontwerp (schetsontwerp)	
G5 Stedenbouw ▪ Inpassing op locatie passend binnen het beschikbare toetsingskader	10
G6 Architectuur <i>Vertaling van het ruimtelijk functioneel programma van eisen naar het schetsontwerp (SO).</i> ▪ Interieur: invulling aan de verschillende functies incl. de visie op routing en de positie van de entree, vertaling naar plattegronden ▪ Exterieur: invulling aan de (hoofd)vorm van het gebouw, vertaling naar geveltekeningen ondersteund met 3D impressies <i>Circulariteit/ materiaalkeuzes</i> ▪ Visie en ervaring met circulair ontwerpen toegespitst op deze opdracht.	15 5 5
G7 Kostenbewust ontwerpen ▪ Toets op de bouwkosten van het ontwerp versus beschikbaar budget + een financiële onderbouwing.	5
TOTAAL	100

Beste prijs-kwaliteitverhouding

De partij met de hoogste totale score. De optelling van de beoordeling presentatie en de honorariumaanbieding, heeft de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding en wordt voorgedragen voor de gunning.