

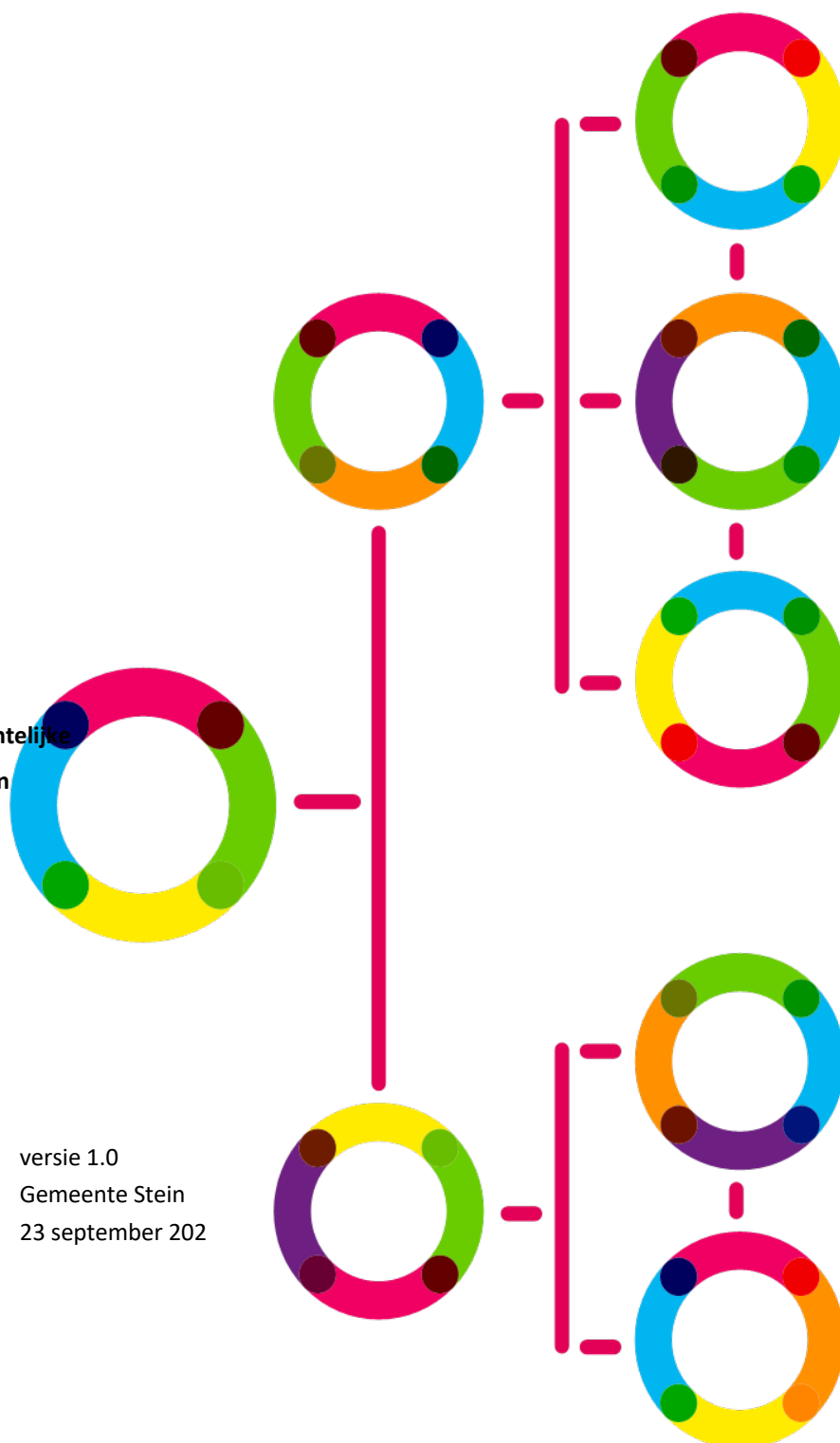
Beschrijvend document

Europese aanbesteding

Verduurzaming en MJOP gemeentelijke
accommodaties - Gemeente Stein

TN Kenmerk 611152

Status : versie 1.0
Uitgevoerd door : Gemeente Stein
Datum : 23 september 202



1.	INLEIDING.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Beschrijving van de aanbestedende dienst	3
1.3	Beschrijving en doel van de aanbesteding.....	4
1.3.1.	Huidige situatie.....	5
1.4	Gewenste situatie en onderwerp en beschrijving van de aannemingsovereenkomst	6
1.4.3.	<i>Wijzigingsclausules en voorbehouden scope</i>	7
1.5	Wijze van aanbesteding	8
1.5.1.	Keuze procedure.....	9
1.5.2.	Indeling in percelen	9
1.6	Contractpartij, projectleider en contactpersonen en klachtenafhandeling	9
1.6.1.	Contractpartij	9
1.6.2.	Contact	9
1.6.3.	Klachtenafhandeling.....	10
1.7	Planning	11
	INSCHRIJVINGSPROCEDURE	13
2.1	Inlichtingen	13
2.2	Wijze van aanbieden inschrijving	13
2.3	Voorwaarden	14
	3 EISEN AAN DE ONDERNEMING	15
3.1	Uitsluiting en geschiktheid	15
3.2	Geschiktheidseisen	15
3.2.1.	Financiële en economische draagkracht:	16
3.2.2.	Technische- en beroepsbekwaamheid.....	17
	4 EISEN- EN WENSENPAKKET, BIJZONDERE VOORWAARDEN EN OVERZICHT BIJLAGEN	18
4.1	Eisen en wensen	18
4.2	Bijzondere voorwaarden	18
4.2.1.	Ecologische quickscan	18
4.2.2.	SROI	19
4.3	Overige gegevens en bijlagen	19
	5. BEOORDELINGS- EN GUNNINGSPROCEDURE	21
5.1	Beoordelingsprocedure	21
5.1.1.	Voldoen aan de gestelde eisen	21
5.1.2.	Beoordeling op basis van de (sub)gunningscriteria.	21
5.1.3.	Toelichting op het subgunningscriterium kwaliteit.....	23
5.1.4.	Toelichting op het subgunningscriterium prijs.....	29
5.2	Gunningprocedure.....	31

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Dit beschrijvend document betreft de **Europees openbare procedure** voor de uitvoering van werken voor Gemeente Stein, hierna te noemen 'de aanbestedende dienst, met aanbestedingskenmerk 20260710166424.

Dit document bevat in deel A een beschrijving van de aanbestedende dienst en van de aanbesteding (hoofdstuk 1), alle informatie die u nodig heeft voor het indienen van een inschrijving, zoals de inschrijvingsprocedure (hoofdstuk 2), de eisen aan de onderneming (hoofdstuk 3), het eisen- en wensenpakket (hoofdstuk 4) en de beoordeling van de inschrijvingen (hoofdstuk 5). In deel B treft u de Aanbestedingsvoorwaarden Gemeente Stein aan die van toepassing zijn op deze aanbesteding.

Op deze aanbesteding is de Aanbestedingswet 2012 van toepassing.

Gelet op het feit dat er sprake is van een overheidsopdracht voor werken, is het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) van toepassing voor de aanbestedingsfase. Deel B 'Aanbestedingsvoorwaarden Gemeente Stein' maakt als bijlage deel uit van dit beschrijvend document en zijn separaat te vinden op het TenderNed aanbestedingsplatform.

De aanbesteding wordt elektronisch uitgevoerd via TenderNed (zie www.tenderned.nl). Zie voor meer informatie hierover <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen-aanmelden-en-inschrijven/inschrijven-op-een-openbare-aanbesteding>

In het stappenplan van TenderNed is opgenomen, dat "De inschrijving/aanmelding is voltooid wanneer de SMS-transactiecode is ingevoerd en verstuurd. De persoon die deze handeling verricht, moet minimaal de rol van procesleider hebben"

Wij maken u erop attent dat de inschrijving pas definitief is wanneer TenderNed de SMS-transactiecode heeft ontvangen en verwerkt. Inschrijver dient dan ook rekening te houden met de tijd voor de verzending en de verwerkingstijd bij TenderNed.

1.2 Beschrijving van de aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst voor deze aanbestedingsprocedure is de Gemeente Stein, statutair gevestigd te Stein. De gemeente Stein treedt in deze procedure op als centrale aanbestedende dienst, mede ten behoeve van de aan haar gelieerde entiteit Steinerbos BV (voor wat betreft de objecten binnen Cluster

Steinerbos die eigendom zijn van of beheerd worden door deze BV). Als lokale overheidsinstantie heeft de Gemeente Stein onder andere tot taak het zorgdragen voor en het in stand houden van de openbare, maatschappelijke en sportieve voorzieningen binnen haar gemeentegrenzen. In het kader van deze maatschappelijke taak wordt opgetreden als opdrachtgever voor de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden, om deze locaties ook voor de toekomst functioneel en bruikbaar te houden voor haar burgers.

De voorbereiding, de sturing en het contractbeheer van deze aanbesteding en de daaropvolgende realisatiefase vallen onder de verantwoordelijkheid van Team Samenleving & Veiligheid, cluster accommodaties. Het projectteam fungeert gedurende de ieders verantwoordelijkheid als het primaire aanspreekpunt voor de inschrijvers en de uiteindelijke opdrachtnemer.

1.3 Beschrijving en doel van de aanbesteding

De Gemeente Stein heeft, samen met de aan haar gelieerde entiteit Steinerbos BV, het voornemen om haar maatschappelijke accommodaties structureel te verduurzamen en de daaraan gekoppelde onderhoudsmaatregelen uit te voeren. De basis hiervoor is vastgelegd in de gemeentelijke beleids- en investeringskaders. De totale vastgoedportefeuille van de gemeente omvat circa 35 accommodaties, verspreid over de vijf kernen: Stein (kleine Meers), Elsloo (grote meers), Urmond, Berg aan de Maas en Meers.

Onderhavige aanbestedingsprocedure heeft specifiek betrekking op de realisatie van Fase 1 van deze integrale verduurzamingsopgave, zoals nader geoperationaliseerd en vastgesteld in het Accommodatiebeleid 2025-2029 en de Routekaart Verduurzaming Vastgoed (2025) (bijlage 9). Binnen deze eerste fase is de scope strikt afgebakend tot de twee meest prioritaire clusters binnen de gemeente:

- **Cluster Merode:** Bestaande uit Sporthal Merode, Restaurant Zen Buddha (voormalig Brasserie Merode) en Jeugdaccommodatie Donco Wak. Dit zijn drie afzonderlijke functies met elk hun eigen installaties en huisaansluiting, die samen zijn gehuisvest binnen één (1) fysiek gebouwencomplex aan de Merodestraat.
- **Cluster Steinerbos:** Gelegen op het terrein van Recreatiepark Steinerbos en bestaande uit het Zwembad Steinerbos en Brasserie Steinerbos (een historische pand uit 1938 dat is aangewezen als gemeentelijk erfgoed).

De klimaatdoelstelling en het beoogde resultaat van deze opdracht is dat elk object na uitvoering gegarandeerd minimaal twee (2) à drie (3) labelstappen omhooggaat ten opzichte van het huidige energielabel, binnen de gestelde budgettaire en planningstechnische kaders.

1.3.1. Huidige situatie

De aanleiding voor deze aanbestedingsprocedure ligt in de huidige energetische en technische staat van de vastgoedportefeuille van de Gemeente Stein. Op basis van de uitgevoerde energiescans (Stantec, 2023/2024) en het verduurzamingsdashboard (Brink, 2024) is vastgesteld dat de geselecteerde objecten binnen de clusters Merode en Steinerbos momenteel beschikken over de volgende energielabels:

Object	Energielabel
Zwembad Steinerbos	A+
Brasserie Steinerbos	D
Sporthal Merode	D
Zen Budda	C
Jeugdaccommodatie Donco Wak	A+

Deze energetische status resulteert in relatief hoge exploitatiekosten en een suboptimale CO2-prestatie die niet langer aansluit bij de geldende routekaarten.

De huidige situatie laat zich per aangewezen cluster als volgt technisch specificeren:

Cluster Merode (Sporthal, Restaurant en Jeugdaccommodatie Donco Wak). Dit cluster bestaat fysiek uit één (1) samengesteld gebouwencomplex met drie afzonderlijke huisnummers. In de huidige situatie functioneert elk bouwdeel op basis van een eigen, decentrale installatietechnische infrastructuur en beschikt elk deel over een individuele huisaansluiting. De sporthal dateert uit 1972, waardoor er sprake is van een verouderde bouwkundige schil. Voor de sporthal is een recent asbestinventarisatierapport beschikbaar (zie bijlage 7). De overige panden binnen dit cluster (het restaurant en de jeugdaccommodatie) dateren van na 1994, waardoor deze locaties in de huidige situatie aantoonbaar asbestvrij zijn.

Cluster Steinerbos (Zwembad en Brasserie). Het Zwembad Steinerbos dateert van na 1994 (en is daarmee asbestvrij), maar kent in de huidige situatie een hoge energetische vraag vanwege de specifieke zwembadtechniek en de huidige staat van de bassin-isolatie. De definitieve, collectieve warmtevoorziening voor deze locatie is momenteel nog onbepaald en vormt het onderwerp van een separaat haalbaarheidsonderzoek (koppeling met 'Het Groene Net' versus een lokale WKO-installatie). Brasserie Steinerbos kent een historische oorsprong met het bouwjaar 1938 en is aangewezen als gemeentelijk erfgoed. Voor de brasserie is een recent asbestinventarisatierapport beschikbaar (zie bijlage 9). De huidige investeringsramingen en technische uitgangspunten voor beide clusters zijn uitsluitend gebaseerd op grofstoffelijke analyses en visuele inspecties vanuit de eerdere energiescans. Er heeft voorafgaand aan deze procedure, met uitzondering van de bovengenoemde asbestinventarisaties, geen gedetailleerd, destructief technisch onderzoek plaatsgevonden naar de exacte binnenzijde van de constructies.

1.4 Gewenste situatie en onderwerp en beschrijving van de aannemingsovereenkomst

Onderhavige aanbestedingsprocedure heeft tot doel het realiseren van een toekomstbestendige, exploitabele en energetisch verduurzaamde staat van de in scope opgenomen gemeentelijke accommodaties. Als contractuele prestatie-eis geldt dat elk object na de uitvoering van de werkzaamheden aantoonbaar een minimale stijging van drie (3) labelstappen heeft behaald, waarbij het eindlabel voldoet aan de renovatiestandaard, conform de vigerende kaders van het Accommodatiebeleid 2025-2029 en de Routekaart Verduurzaming Vastgoed (2025) (bijlage 9).

Deze prestatie-eis is mede ingegeven door de voorwaarden van de DUMAVA-subsidieregeling, die de Aanbestedende dienst voor de in scope opgenomen objecten beoogt aan te vragen. Voor meer informatie verwijzen wij naar de Renovatiestandaard van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (<https://www.rvo.nl/onderwerpen/renovatiestandaard>).

Opdrachtgever heeft als doelstelling om in samenwerking met opdrachtnemer in aanmerking te komen van een DUMAVA-subsidie van 30% van de projectkosten die nodig zijn om te verduurzamen en de maatregelen uit te voeren. De aanvraag en toekenning van de DUMAVA-subsidie zijn en blijven de verantwoordelijkheid van de Aanbestedende dienst en vormen geen onderdeel van de verplichtingen van inschrijver.

Het Programma van Eisen (PvE) en het bestek zijn zodanig opgesteld dat de energetische maatregelen onlosmakelijk zijn geïntegreerd met de noodzakelijke, planmatige onderhouds- en renovatiemaatregelen. Hiermee wordt efficiency in de uitvoering geborgd en worden dubbele infrastructurele ingrepen en operationele stilstand voorkomen.

1.4.1. Onderwerp, omvang en locatie van de opdracht

Het onderwerp van de opdracht omvat de bouwkundige en installatietechnische uitvoering van verduurzamings- en onderhoudsmaatregelen. Algemeen regulier onderhoud dat geen directe samenhang kent met de verduurzamingsopgave is uitdrukkelijk uitgesloten van de scope.

De geografische locatie van de opdrachten en de bijbehorende financieel geraamde omvang (exclusief btw) zijn als volgt vastgesteld:

- **Perceel 1: Cluster Merode (Locatie: Merodestraat, Stein):** Het betreft de bouwkundige en installatietechnische transformatie van één (1) fysiek gebouwencomplex, kadastraal en operationeel verdeeld over drie afzonderlijke functies en huisaansluitingen:
 - Sporthal Merode (raming: € 2.086.453,-)
 - Restaurant Zen Buhda (raming: € 843.308,-)
 - Jeugdaccommodatie Donco Wak (raming: € 92.402,-)

De totale geraamde waarde voor cluster Merode bedraagt € 3.022.163,- exclusief btw.

- **Perceel 2: Cluster Steinerbos (Locatie: Recreatiepark Steinerbos, Stein):** Het betreft de bouwkundige en installatietechnische transformatie van de volgende objecten:
 - Zwembad Steinerbos (raming: € 1.064.490,-), inclusief specifieke zwembadtechniek en bassin-isolatie.
 - Brasserie Steinerbos (raming: € 532.130,-), zijnde gemeentelijk erfgoed (bouwjaar 1938). De uitvoering op deze locatie geschiedt onder voorbehoud (zie Hoofdstuk 5) en dient plaats te vinden met strikt behoud van de historische bouwmassa, dakvorm, gevelcompositie en oorspronkelijke detaillering.

De totale geraamde waarde voor cluster Steinerbos bedraagt € 1.596.620,- exclusief btw.

De totale geraamde waarde van de gehele opdracht (Perceel 1 en Perceel 2 gecumuleerd) bedraagt € 4.618.783,- exclusief btw. Hoewel deze raming net onder de Europese drempelwaarde voor werken ligt, heeft de Aanbestedende Dienst met het oog op de mogelijke scope-uitbreidingen (zie paragraaf 1.4.3) besloten om deze opdracht direct Europees openbaar aan te besteden.

1.4.2. Contractvorm, duur en aantal overeenkomsten

De Aanbestedende Dienst sluit voor de uitvoering van deze opdracht in totaal **twee (2) afzonderlijke aannemingsovereenkomsten** (één aannemingsovereenkomst per perceel). De rechtsverhouding tussen partijen wordt beheerst door de **UAV 2012**.

De beoogde ingangsdatum van de overeenkomsten is direct aansluitend aan de definitieve gunning en contractondertekening, welke indicatief is voorzien vanaf 3 februari 2027. De contractduur is eindig en direct gekoppeld aan de daadwerkelijke oplevering van de in het bestek voorgeschreven werken met als uiterste opleverdatum 30 april 2028. Er is geen sprake van optionele verlengingsjaren.

Gezien de vergenvorderde engineering van de maatregelen is gekozen voor een enkelvoudige aannemingsovereenkomst per perceel en is het sluiten van een raamovereenkomst uitgesloten. De Aanbestedende Dienst beoogt hiermee de mededinging voor opvolgende fasen niet voortijdig te beperken en de marktbenadering na evaluatie van Fase 1 opnieuw te kunnen wegen.

1.4.3. Wijzigingsclausules en voorbehouden scope

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om de volgende wijzigingen in de scope door te voeren:

Wijzigingsclausule A: Vervallen Brasserie Steinerbos (Perceel 2)

De Aanbestedende Dienst kan de werkzaamheden voor Brasserie Steinerbos eenzijdig uit de scope herroepen.

- **Financiële consequentie:** De waarde van Perceel 2 daalt met € 532.130,- excl. btw (van € 1.596.620,- naar **€ 1.064.490,- excl. btw**).
- **Voorwaarde:** Inschrijvers hebben bij het activeren van deze clause geen recht op schadevergoeding of winstderving.

Wijzigingsclause B: Warmteoplossing Zwembad Steinerbos (Perceel 2)

Afhankelijk van het lopende haalbaarheidsonderzoek (extern warmtenet versus een lokale warmtepomp-/WKO-installatie) kan de installatietechnische scope van het zwembad worden aangepast via een contractuele wijziging.

- Aangezien deze aanbesteding Europees openbaar wordt doorlopen, is er voldoende juridische ruimte om deze eventuele scope-uitbreiding (de lokale warmtepomp) binnen dit contract op te dragen, ongeacht of Brasserie Steinerbos (clause A) wordt geactiveerd.

1.4.4. Motivering clustering en MKB-toegang (art. 1.5 Aanbestedingswet 2012)

De Aanbestedende Dienst heeft de scope en clustering getoetst aan de wettelijke bepalingen omtrent het onnodig samenvoegen van opdrachten:

Marktstructuur en MKB-toegang: Door de totale opdrachtwaarde van € 4.618.783,- op te splitsen in twee (2) afzonderlijke percelen, wordt de opdracht qua omvang en risicoprofiel toegankelijk gemaakt voor het lokale en regionale MKB. Aangezien inschrijving tevens openstaat voor combinaties van ondernemers, wordt de marktdeelname voor gespecialiseerde bouwkundige en installatietechnische partijen optimaal gefaciliteerd.

Samenhang en risicobeheersing: De clustering per perceel is noodzakelijk vanwege de fysieke interfaces van de objecten. De panden binnen Cluster Merode delen één bouwkundige schil en dakstructuur; splitsing in afzonderlijke opdrachten per huisnummer zou leiden tot onacceptabele operationele en juridische risico's op het gebied van bouwplaatsinrichting, planning en aansprakelijkheid. Voor Cluster Steinerbos geldt een sterke geografische samenhang op hetzelfde parkterrein. Het integraal aanbesteden van de noodzakelijke renovatiemaatregelen en de verduurzamingsingrepen binnen deze clusters minimaliseert de operationele stilstand voor de exploitanten en voorkomt het risico op technische faalkosten.

1.5 Wijze van aanbesteding

1.5.1. Keuze procedure

Er is om de volgende redenen gekozen voor het volgen van een openbare procedure:

De bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden zijn volledig en eenduidig uitgewerkt in het Programma van Eisen (bijlage 4). Omdat de technische scope en de uitvoeringsvoorwaarden hiermee vooraf limitatief zijn vastgelegd, is er geen noodzaak voor een voorafgaande selectiefase of nadere dialoog met de markt. Een openbare procedure waarborgt in deze situatie een transparant en non-discriminatoire proces, waarbij alle geïnteresseerde en geschikte marktpartijen direct een gelijkwaardige aanbidding kunnen doen voor deze specifieke scope.

1.5.2. Indeling in percelen

De opdracht is conform artikel 1.5 van de Aanbestedingswet 2012 opgedeeld in twee (2) afzonderlijke percelen. Deze indeling sluit aan bij de fysieke en functionele clustering van de objecten en optimaliseert de toegang voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

- **Perceel 1 – Cluster Merode:** Omvat Sporthal Merode, Brasserie Merode en Jeugdaccommodatie Donco Wak (één samengesteld gebouw met drie huisnummers). *Geraamde waarde: 3.022.163,- exclusief btw.*
- **Perceel 2 – Cluster Steinerbos:** Omvat Zwembad Steinerbos en Brasserie Steinerbos (gelegen op hetzelfde recreatiepark). Dit perceel vraagt specifieke expertise omtrent zwembadtechniek en bassin-isolatie. *Geraamde waarde: € 1.596.620,- exclusief btw.*

Inschrijvers zijn gerechtigd in te schrijven op één (1) of op beide percelen.

1.6 Contractpartij, projectleider en contactpersonen en klachtenafhandeling

1.6.1. Contractpartij

De Gemeente Stein organiseert deze Europese openbare aanbestedingsprocedure. De Gemeente Stein treedt hierbij op als de formele contractpartij (opdrachtgever) voor alle percelen en zal de uiteindelijke aannemingsovereenkomsten ondertekenen.

1.6.2. Contact

De communicatie met betrekking tot deze aanbesteding verloopt uitsluitend via de berichtenmodule van TenderNed. Martijn Meens (Roger) is de contactpersoon voor alle vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze Aanbesteding. Roger voert voornoemde Opdracht uit en is gemachtigd om namens gemeente Stein besprekingen te voeren met Inschrijvers en Opdrachtnemer. Roger vervult uitsluitend een procesrol en heeft geen beoordelings- en beslissingsbevoegdheid.

Verzoeken om nadere informatie met betrekking tot inhoudelijke en/of procedurele aspecten van deze Aanbesteding kunnen uitsluitend via TenderNed worden ingediend.

Het is Inschrijvers verboden, op straffe van uitsluiting, contact te zoeken met de Opdrachtgever en / of personeel van de Opdrachtgever, om informatie in te winnen over deze aanbesteding.

Bij technische storingen en/of klachten in TenderNed kan er contact worden opgenomen met de servicedesk van TenderNed.

TenderNed	Voor technische vragen over het aanbestedingsplatform*		
Contactpersoon	Servicedesk van TenderNed		
Telefoonnummer	0800 8363 376	Mailadres	Servicedesk@TenderNed.nl

* Bijvoorbeeld als het u niet lukt in te loggen of documenten in te dienen.

1.6.3. Klachtenafhandeling

De aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om voor eventuele klachten met betrekking tot deze aanbesteding een klachtenmeldpunt in te stellen. Hierbij zal de procedure worden gevolgd zoals aangegeven in de definitieve versie “Klachtenafhandeling bij aanbesteden”. Voor de inhoud van deze regeling zie: <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/regelingen/2013/03/07/klachtafhandeling-bij-aanbesteden/klachtenafhandeling-definitief.pdf>

Uw eventuele klachten, kunt u conform het gestelde in deel 1 van de bovengenoemde “Klachtenafhandeling bij aanbesteden”, enkel per e-mail, indienen op het volgende e-mailadres: aanbesteding@gemeentestein.nl

De afhandeling van uw klacht zal plaatsvinden conform het gestelde in III.4 als opgenomen in deel 1 van de bovengenoemde “Klachtenafhandeling bij aanbesteden”.

Deze klachtenregeling is niet bedoeld voor het verkrijgen van eventueel benodigde verduidelijkingen met betrekking tot het gestelde in deze aanbestedingstukken. Hiervoor kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot het stellen van vragen als beschreven in hoofdstuk 2 paragraaf 1 van dit beschrijvend document.

1.7 Planning

Hieronder is de planning van de aanbesteding opgenomen. De *cursief* weergegeven data zijn definitieve en fatale data behoudens een andersluidend schriftelijk bericht van de aanbestedende dienst. De andere data zijn indicatief en niet bindend.

23 september 2026	Verzending aankondiging Beschrijvend document incl. bijlagen wordt beschikbaar gesteld op het aanbestedingsplatform
14 oktober	Schouw van 10:00 tot 14:00 uur
26 oktober 2026 12:00 uur	<i>Sluiting termijn voor het indienen van vragen (Nvl ronde 1)</i>
9 november 2026	Streefdatum beschikbaarstelling Nota van Inlichtingen 1
19 november 2026 12:00 uur	<i>Sluiting termijn voor het indienen van vragen (Nvl ronde 2)</i>
27 november 2026	Streefdatum beschikbaarstelling Nota van Inlichtingen 2
8 december 2026 12:00 uur	<i>Sluiting inschrijftermijn</i>
25 november 2026 t/m 14 december 2026	Evaluatie inschrijvingen
12 januari 2027	Mededeling van de voorlopige gunningsbeslissing
t/m 1 februari 2027	Gelegenheid tot het stellen van vragen en het indienen van eventuele bezwaren zo spoedig mogelijk na de mededeling van de gunningsbeslissing, maar uiterlijk 20 kalenderdagen na de datum van de mededeling van de gunningsbeslissing.
2 februari 2027	Definitieve gunning
Vanaf 3 februari 2027	Beoogde ingangsdatum overeenkomst

Schouw

Gemeente Stein organiseert op de in de planning gestelde datum een bezichtiging op locatie. Tijdens de bezichtiging zal er een rondleiding worden gegeven langs elke locatie die is genoemd in deze gunningsleiddraad.

Per inschrijver kunnen maximaal 2 personen deelnemen aan deze bezichtiging. Deze personen dienen uiterlijk op 12 oktober 2026 om 10:00 uur voor de schouw via de berichtenmodule van TenderNed aangemeld te zijn.

Bij aanmelden graag naam, e-mail, functie en firma van deze personen doorgeven. Aan de informatie die is verstrekt tijdens de bezichtiging kunnen geen rechten worden ontleend, behoudens informatie die aansluitend schriftelijk is bevestigd via een Nota van Inlichtingen.

Tijdens de schouw worden er geen inhoudelijke vragen beantwoord. Deze kunnen worden gesteld in de vragenronde 1 en 2.

INSCHRIJVINGSPROCEDURE

In dit hoofdstuk is de inschrijvingsprocedure beschreven. Inschrijvingen dienen, conform de aanwijzingen in dit hoofdstuk, gedaan te worden.

2.1 Inlichtingen

Deze Aanbestedingsdocumenten zijn uiterst zorgvuldig opgesteld. Het kan echter voorkomen dat er bij geïnteresseerden onduidelijkheid heerst over bepaalde onderdelen, of meent dat documenten tegenstrijdigheden bevatten. Geïnteresseerden kunnen daarom schriftelijk hun vragen indienen via de Vraag en antwoord module in TenderNed.

De vragen dienen tijdig gesteld te worden uitgaande van de planning zoals opgenomen paragraaf 1.7. De vragen worden in twee Nota's van Inlichtingen geanonimiseerd beantwoord, ook via TenderNed. De vragenronde voor de tweede Nota van Inlichtingen is uitsluitend bestemd voor vragen ter verduidelijking van de antwoorden die door Opdrachtgever zijn verstrekt in de eerste vragenronde.

Wij garanderen niet dat wij vragen beantwoorden die worden gesteld na de einddatum van de schriftelijke vragenrondes.

2.2 Wijze van aanbieden inschrijving

Inschrijvingen dienen met volledige inachtneming van onderstaande voorschriften te zijn opgemaakt en te worden ingediend. Indien een inschrijving niet met volledige inachtneming van onderstaande voorschriften is opgemaakt en/of ingediend kan de aanbestedende dienst besluiten deze inschrijving uit te sluiten van verdere deelname aan deze procedure. De betreffende inschrijving komt dan niet langer voor gunning in aanmerking.

De inschrijvingstermijn sluit op de datum en het tijdstip als vermeld in de paragraaf Planning bij "*Sluiting inschrijvingstermijn*". Inschrijvingen die worden ingediend nadat de inschrijvingstermijn is verstreken, worden niet in behandeling genomen.

U vindt de formats, die ten behoeve van uw inschrijving ingevuld moeten worden, separaat op het aanbestedingsplatform. Alleen digitale inschrijvingen via het aanbestedingsplatform worden door de aanbestedende dienst in behandeling genomen. Documenten die rechtsgeldig dienen te worden ondertekend, dienen voorzien te zijn van een 'natte handtekening' en te worden ingescand of voorzien te zijn van een geavanceerde elektronische handtekening.

Desgevraagd dient inschrijver binnen 7 werkdagen, na een daartoe strekkend verzoek, het originele document te voorzien van een 'natte' handtekening en deze aan de aanbestedende dienst te

overleggen. Het niet bijvoegen van de genoemde bijlagen kan ertoe leiden dat uw inschrijving niet voor gunning in aanmerking komt.

Indien u voor meer percelen wenst in te schrijven, dient per perceel een afzonderlijke inschrijving te worden ingediend en dienen dus per perceel alle gevraagde documenten te worden aangeleverd.

Onderstaande documenten dienen onderdeel te zijn van uw inschrijving:

Document 1	Bijlage 1.A Uniform Europees Aanbestedingsdocument (rechtsgeldig ondertekend) <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – UEA"</i> Bijlage 1.B Referentieopdracht (rechtsgeldig ondertekend) <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Referentieopdracht"</i>
Document 2	Verklaring omtrent inschrijving (rechtsgeldig ondertekend) <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Verklaring omtrent inschrijving"</i>
Document 3	Kostenopgave inschrijving conform bijlage 3 Prijzenblad <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Prijzenblad"</i>
Document 4	Beantwoording van/reactie op de kwalitatieve criteria <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Beantwoording Kwalitatieve Gunningcriteria"</i>
Document 5	Actueel uittreksel Kamer van Koophandel (niet ouder dan zes maanden op het moment van indiening). <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Uittreksel KvK"</i>

Onderstaande documenten dient u aan te leveren binnen 5 werkdagen na voorlopige gunning

Document 6	Gedragsverklaring aanbesteden (rechtsgeldig, niet ouder dan twee jaar op het moment van indiening van de inschrijving) <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Gedragsverklaring aanbesteden"</i>
Document 7	Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen (Belastingdienst) <i>Voorgestelde bestandsnaam: "Naam inschrijver – Verklaring Belastingdienst"</i>
Document 8	Kopie van verzekeringspolis waaruit blijkt dekking van inschrijver toereikend is

2.3 Voorwaarden

Op deze aanbesteding zijn de Aanbestedingsvoorwaarden Gemeente Stein van toepassing die zijn opgenomen in deel B. Door een inschrijving in te dienen gaat u akkoord met deze aanbestedingsvoorwaarden.

3 EISEN AAN DE ONDERNEMING

In dit hoofdstuk is beschreven welke gegevens u bij uw inschrijving moet verstrekken en aan welke criteria uw onderneming, al dan niet in samenwerking met anderen, moet voldoen om in aanmerking te komen voor gunning.

3.1 Uitsluiting en geschiktheid

Inschrijver wordt geschikt geacht indien geen van de in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument genoemde uitsluitingsgronden van toepassing is én inschrijver voldoet aan alle geschiktheidseisen.

Inschrijver dient stellig, zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen (zie bijlage 1.A). Het niet (rechtsgeldig) ondertekend indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument of het aanbrengen van wijzigingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan leiden tot uitsluiting.

Indien de inschrijving betrekking heeft op meerdere percelen, dient inschrijver per perceel het juiste (voor dat perceel van toepassing zijnde) Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Wanneer met betrekking tot het Uniform Europees Aanbestedingsdocument bewijsmiddelen worden opgevraagd als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 artikelen 2.86, 2.89 en 2.91 tot en met 2.98, dienen deze bewijsmiddelen, voor zover in de aanbestedingstukken niet afwijkend of aanvullend is bepaald, binnen zeven dagen na verzending van het verzoek hiertoe te worden ingediend. Zo nodig kan de aanbestedende dienst vragen de overgelegde verklaringen en bescheiden nader toe te lichten en aan te vullen. Het verzoek tot het overleggen van bewijsmiddelen wordt verstuurd samen met het bericht over de gunningsbeslissing of zoveel eerder als de voortgang van de procedure dit noodzakelijk maakt.

U dient te beschikken over een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan twee jaar. Ook kan aan de winnende inschrijver gevraagd worden een verklaring van de Belastingdienst te overleggen. Let op dat u deze bewijsstukken tijdig aanvraagt. Het verkrijgen kan namelijk ongeveer 6 weken duren.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1. Financiële en economische draagkracht:

- Inschrijver heeft voldoende financiële en economische draagkracht om de continuïteit van zijn bedrijfsvoering gedurende de contractperiode te waarborgen;
- Inschrijver heeft voldoende financiële en economische draagkracht om alle verplichtingen voortvloeiend uit de aannemingsovereenkomst gedurende de gehele contractsduur uit te voeren;
- Aan inschrijver zijn geen claims bekend en voor zover hem bekend, zijn gedurende de periode van de uitvoering van de (raam)overeenkomst geen investeringen noodzakelijk die de financieel economische draagkracht van zijn onderneming of de continuïteit van zijn bedrijfsvoering in gevaar kunnen brengen;
- De laatst aan inschrijver afgegeven accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening (of in voorkomend geval een beoordelings- of samenstellingsverklaring) bevat geen zogenoemde continuïteitsparagraaf;
- Inschrijver heeft zich passend verzekerd tegen beroepsrisico's.
- Indien inschrijver zich beroept op de financiële en economische draagkracht van andere natuurlijke personen of rechtspersonen, zijn zowel inschrijver als die andere natuurlijke personen of rechtspersonen hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de desbetreffende opdracht.

Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Perceel 1 – Cluster Merode

De Inschrijver dient verzekerd te zijn voor aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 2.500.000 per gebeurtenis en maximaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Perceel 2 – Cluster Steinerbos

De Inschrijver dient verzekerd te zijn voor aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 2.500.000 per gebeurtenis en maximaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs moet de voorlopig gegunde partij binnen 7 kalenderdagen na voorlopige gunning het volgende aan de Aanbestedende dienst overleggen:

- een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Indien het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen, mag een geldig verzekeringscertificaat worden overgelegd waaruit blijkt dat Inschrijver verzekerd is voor het vereiste bedrag.

3.2.2. Technische- en beroepsbekwaamheid

Referenties

Aanbestedende dienst eist dat Inschrijver over bepaalde kerncompetenties beschikt. Inschrijver moet dat bij de Inschrijving bewijzen door referentie(s) op te geven met betrekking tot onderstaande kerncompetentie(s). Bij alle referentieopdrachten moet de Inschrijver de organisatie en leiding van de opdracht hebben verzorgd. De referentieopdracht moet succesvol zijn afgerond in de periode zoals benoemd bij de betreffende kerncompetentie.

Opdrachtnemer dient per kerncompetentie één referentieopdracht in te dienen. Een referentieopdracht moet zelfstandig, als één opdracht, aan de volledige kerncompetentie voldoen. Het combineren van meerdere (deel)opdrachten om gezamenlijk aan één kerncompetentie te voldoen, is niet toegestaan. Het gebruiken van één referentie om meerdere kerncompetenties aan te tonen is wel toegestaan.

Perceel 1 – Cluster Merode

- Kerncompetentie 1: Inschrijver heeft in de afgelopen vijf (5) jaren, in de rol van hoofdaannemer, een verduurzamings- en/of renovatieproject van een sportaccommodatie incl. sportkantine of vergelijkbaar gebouw succesvol uitgevoerd, met een minimale opdrachtwaarde van € 500.000
- Kerncompetentie 2: Inschrijver heeft ervaring met het veilig beheersen c.q. saneren van asbesthoudende materialen in een bestaand bouwwerk in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de uiterste termijn voor inschrijving.

Perceel 2 – Cluster Steinerbos

- Kerncompetentie 1: Inschrijver heeft in de afgelopen vijf (5) jaren, in de rol van hoofdaannemer, een nieuwbouw- of renovatieproject van een openbaar zwembad uitgevoerd.
- Kerncompetentie 2: De door Inschrijver gecontracteerde onderaannemer (installateur) heeft in de afgelopen vijf (5) jaren E&W-installaties en/of zwemwaterinstallaties in een nieuwbouw- of renovatieproject van een openbaar zwembad uitgevoerd.
- Kerncompetentie 3: Inschrijver heeft ervaring met de restauratie en/of verbouwing van een gemeentelijk of rijksmonument, waarbij de historische bouwmassa, dakvorm, gevelcompositie en/of oorspronkelijke detaillering behouden is gebleven in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de uiterste termijn voor inschrijving.
- Kerncompetentie 4: Inschrijver heeft ervaring met het veilig beheersen c.q. saneren van asbesthoudende materialen in een bestaand bouwwerk in de afgelopen vijf (5) jaar, gerekend vanaf de uiterste termijn voor inschrijving.

Voor alle kerncompetenties geldt: maximaal één (1) referentie per kerncompetentie, tenzij anders bepaald. Eén referentie mag meerdere competenties dekken, mits dit ondubbelzinnig uit de referentie blijkt. Als bewijs dient Inschrijver de genoemde referenties, volgens het standaardformat (Bijlage 1.B Referentieopdracht), toe te voegen aan de Inschrijving. Indien Inschrijver meer referenties indient dan is toegestaan, worden de extra referenties terzijde gelegd en wordt alleen het toegestane aantal in de beoordeling meegenomen.

4 EISEN- EN WENSENPAKKET, BIJZONDERE VOORWAARDEN EN OVERZICHT BIJLAGEN

4.1 Eisen en wensen

Inschrijver dient onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle in PvE (bijlage 4) gestelde eisen middels het invullen, rechtsgeldig ondertekenen en bij zijn inschrijving indienen van Verklaring omtrent inschrijving (bijlage 2). Inschrijver gaat daarnaast door het inschrijven op deze aanbesteding automatisch onvoorwaardelijk akkoord met alle bepalingen zoals gesteld in dit beschrijvend document inclusief bijlagen waaronder de contractuele bepalingen. Inschrijver bevestigt dit door Verklaring omtrent inschrijving (bijlage 2) in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij zijn inschrijving in te dienen. Verder dient inschrijver aan de hand van de gestelde bepalingen en eisen een prijsopgave te doen. Daar waar inschrijver in de inschrijving heeft aangegeven op welke wijze inschrijver aan een kwaliteitscriterium voldoet, dienen de kosten daarvan te zijn inbegrepen in de door inschrijver ingediende prijs op bijlage 3 Prijzenblad.

Voor de onderdelen van de contractuele bepalingen waarmee u niet (direct) kunt instemmen, kunt u vóór de datum en het tijdstip als vermeld in de paragraaf Planning bij “Sluiting termijn voor het indienen van vragen met betrekking tot dit beschrijvend document” tekstvoorstellen indienen, dan wel de aard van uw bezwaar toelichten. Uiterlijk tien dagen voor de datum als vermeld in de paragraaf Planning bij “Sluiting inschrijvingstermijn” zal de aanbestedende dienst door middel van een nota van inlichtingen aan alle inschrijvers laten weten op welke punten en op welke wijze de overeenkomst zal worden aangepast. Deze aangepaste versie vormt vervolgens een vast uitgangspunt voor uw inschrijving. Met andere woorden: inschrijving betekent instemming met de concept overeenkomst en daarvan deel uitmakende voorwaarden, alsmede met de voorstellen tot wijziging die zijn gehonoreerd en bekend gemaakt via de Nota van Inlichtingen.

De algemene voorwaarden van inschrijver worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

4.2 Bijzondere voorwaarden

4.2.1. Ecologische quickscan

Ten behoeve van deze opdracht wordt op dit moment een ecologische quickscan uitgevoerd voor de in scope opgenomen objecten binnen de cluster Merode en brasserie Steinerbos. Deze quickscan brengt in kaart of, en zo ja welke, beschermde flora en fauna op de locaties aanwezig zijn en welke gevolgen dit heeft voor de uit te voeren werkzaamheden.

De bevindingen van deze quickscan zijn ten tijde van publicatie van dit beschrijvend document nog niet bekend. De Aanbestedende dienst zal het rapport met de bevindingen van de ecologische quickscan met Inschrijvers delen uiterlijk tijdens de tweede Nota van Inlichtingen. Voor zover de uitkomsten hiervan gevolgen hebben voor de scope, de uitvoeringsvoorwaarden en/of de planning van de opdracht, zal de Aanbestedende dienst dit eveneens via de eerste Nota van Inlichtingen kenbaar maken.

4.2.2. SROI

De gemeenten in Zuid-Limburg hebben als sociale doelstelling dat een investering naast het 'gewone' rendement ook een concrete sociale winst (return) moet opleveren. Dit doen de gemeenten door Social Return als uitvoeringseis te stellen bij aanbestedingen. Door de sociale investering van de opdrachtnemer worden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt voorbereid en/of geplaatst op een duurzame deelname aan de arbeidsmarkt. De Social Return verplichting voor deze opdracht bedraagt 2% van de opdrachtwaarde. Uit de opgedane ervaringen op Zuid-Limburgs schaalniveau met het invulling geven aan Social Return weten we dat er veel mogelijkheden zijn en gecreëerd kunnen worden voor het invulling geven aan de verplichting. De adviseurs SROI van de deelnemende diensten kunnen hierin goed adviseren en meedenken. Zie bijlage 6 voor een nadere toelichting over het toepassen van Social Return en de contactgegevens coördinatiepunt Social Return.

4.3 Overige gegevens en bijlagen

De volgende documenten en invulformulieren maken als bijlagen deel uit van dit beschrijvend document en zijn geplaatst op aanbestedingsplatform TenderNed.

Deel B Aanbestedingsvoorwaarden Gemeente Stein;

Deel C Informatie over de indiening van de inschrijving en communicatie op het aanbestedingsplatform;

Bijlage 1.A Uniform Europees Aanbestedingsdocument;

Bijlage 1.B Referentieopdracht;

Bijlage 2 Verklaring omtrent inschrijving;

Bijlage 3 Prijzenblad;

Bijlage 4.Programma van Eisen;

Bijlage 5.A Concept aannemingsovereenkomst;

Bijlage 6 Nadere toelichting SROI

Bijlage 7 Energiescans, bouwtekeningen en asbestrapportages - Perceel 1 Cluster Merode

Bijlage 8 Energiescans, bouwtekeningen en asbestrapportages - Perceel 2 Cluster Steinerbos

Bijlage 9 De Routekaart Verduurzaming Vastgoed van de Gemeente Stein

Bijlage 10 Invulformulier K2: Risicodossier

5. BEOORDELINGS- EN GUNNINGSPROCEDURE

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens beschreven: de beoordelingsprocedure (paragraaf 0), en de gunningprocedure (paragraaf 0). De mogelijkheden om naar aanleiding van de gunningsbeslissing vragen te stellen of bezwaar in te dienen zijn opgenomen in paragraaf 4 van deel B (Aanbestedingsvoorwaarden).

5.1 Beoordelingsprocedure

Inschrijvingen die niet tijdig zijn ingediend, worden niet in behandeling genomen. Deze inschrijvingen worden terzijde gelegd en komen niet voor gunning in aanmerking.

Na sluiting van de inschrijvingstermijn wordt van iedere inschrijver op basis van de inschrijvingsdocumenten beoordeeld of een van de uitsluitingsgronden van toepassing is en vervolgens of de inschrijver voldoet aan de geschiktheidseisen. Als de inschrijver voor de opdracht waarop de aanbesteding betrekking heeft, niet geschikt wordt bevonden, komt hij niet voor gunning in aanmerking en wordt zijn inschrijving niet verder beoordeeld.

De inschrijvingen van inschrijvers die geschikt zijn bevonden worden inhoudelijk beoordeeld. Eerst wordt het voldoen aan de eisen gecontroleerd. Inschrijvingen, die niet aan de eisen voldoen, worden niet verder in behandeling genomen. Daarna worden de overgebleven inschrijvingen die aan de eisen voldoen geëvalueerd aan de hand van de subgunningscriteria zoals in paragraaf 5.1.2 vermeld. Dit zijn criteria met betrekking tot de kwaliteit (kwaliteitscriteria) en met betrekking tot de prijs.

Gunning vindt plaats aan de inschrijver die voldoet aan de in dit beschrijvend document gestelde eisen én de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

5.1.1. Voldoen aan de gestelde eisen

Nadrukkelijk wordt gesteld dat aan de in dit beschrijvend document gestelde **eisen** aan de werken volledig moet worden voldaan. Het niet voldoen aan een **eis** betekent dat de inschrijver op basis van deze inschrijving niet in aanmerking komt voor gunning.

5.1.2. Beoordeling op basis van de (sub)gunningscriteria.

De beoordeling van de subgunningscriteria wordt uitgevoerd door een vakkundig beoordelingsteam bestaande uit drie beoordelaars met:

- Installatietechnische expertise
- Bouwkundige expertise
- Expertise op het gebied van duurzaamheid

Indien door onvoorziene omstandigheden leden van het beoordelingsteam uitvallen behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor deze medewerker(s) te vervangen door een medewerker met een vergelijkbare expertise en rol. Beoordeling van de verschillende inschrijvingen zal per subcriterium altijd plaatsvinden door hetzelfde team voor het betreffende subcriterium.

Allereerst worden de uitwerkingen van de kwaliteitscriteria beoordeeld. Elk teamlid beoordeelt de inschrijvingen zelfstandig en kent zonder overleg met andere teamleden op basis van de in dit hoofdstuk opgenomen beoordelingssystematiek per kwaliteitscriterium punten toe aan de inschrijvingen. In een plenair overleg van het beoordelingsteam worden de argumenten die hebben geleid tot de individuele waardering besproken. Daarna komt het beoordelingsteam tot een unaniem oordeel op basis van consensus.

Na het vaststellen van de scores voor de kwalitatieve gunningscriteria wordt de score op prijs zoals ingevuld in Bijlage 3 vastgesteld.

Vervolgens wordt per Inschrijver de scores op alle gunningscriteria bij elkaar opgeteld. Hiermee komt de beoordelingscommissie tot één totaalscore per Inschrijver. Op grond van deze totaalscores komt de beoordelingscommissie tot een rangorde van de Inschrijvingen. Hierbij geldt logischerwijs dat een hoger puntentotaal beter is dan een lager puntentotaal.

Van inschrijvingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, plaatst het beoordelingsteam de inschrijving waarvan de score op gunningscriterium 'Prijs' het hoogste is als hoogste in de rangorde van die gelijk geëindigde inschrijvingen. Indien vervolgens de scores op gunningscriterium Prijs ook weer gelijk zijn dan plaatst het beoordelingsteam de inschrijving waarvan de score op gunningscriterium 'Optimalisatie verduurzamingsmaatregelen' het hoogste is als hoogste in de rangorde van die gelijk geëindigde inschrijvingen. Indien vervolgens de scores op gunningscriterium Optimalisatie verduurzamingsmaatregelen ook weer gelijk zijn dan plaatst het beoordelingsteam de inschrijving waarvan de score op gunningscriterium 'Beperking hinder omgeving' het hoogste is als hoogste in de rangorde van die gelijk geëindigde Inschrijvingen. Indien vervolgens de scores op gunningscriterium 'Risicodossier' ook weer gelijk zijn dan plaatst het beoordelingsteam de inschrijving waarvan de score op gunningscriterium Risicodossier het hoogste is als hoogste in de rangorde van die gelijk geëindigde Inschrijvingen.

Indien die Inschrijvers ook weer gelijk zijn, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde inschrijvingen. De loting wordt uitgevoerd door de inkoopadviseur Gemeente Stein. De desbetreffende aanbieders worden verzocht om bij de loting aanwezig te zijn en worden hiervoor uitgenodigd door Opdrachtgever.

U kunt zich tot uiterlijk twee werkdagen voor de loting aanmelden door het sturen van een bericht via TenderNed. Er kunnen maximaal twee personen per organisatie bij de loting aanwezig zijn. Opdrachtgever verstrekt het proces verbaal van loting na afloop van de loting via TenderNed aan alle inschrijvers.

Opdrachtgever gunt de opdracht aan de inschrijver met de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV). Hieronder staat een overzicht van de weging van de kwalitatieve gunningscriteria en de prijs uitvraag. In totaal zijn er voor deze aanbesteding maximaal 100 punten te behalen.

Gunningscriterium:	Maximale score
K1 Optimalisatie verduurzamingsmaatregelen	30 punten
K2 Risicodossier	10 punten
K3 Beperking hinder omgeving	20 punten
Prijs	40 punten
Totaalscore	100 punten

5.1.3. Toelichting op het subgunningscriterium kwaliteit

Hieronder zijn de kwaliteitscriteria nader beschreven en is beschreven hoe de beoordeling van de inschrijvingen op basis van deze kwaliteitscriteria zal plaatsvinden.

K1: Optimalisatie verduurzamingsmaatregelen

Met dit gunningscriterium daagt opdrachtgever inschrijver uit om, binnen de kaders van het bestek en het Programma van Eisen, de meest optimale verduurzamingsmaatregelen te formuleren voor de opgave zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze gunningsleidraad. Hierbij heeft opdrachtgever een bijkomende doelstelling om in aanmerking te komen voor de DUMAVA-subsidie van 30% van de projectkosten.

Centraal staat het vinden van de juiste balans tussen budgetbeheersing en materiaalgebruik, zonder dat dit ten koste gaat van de levensduur van de toegepaste materialen. Opdrachtgever hecht er waarde aan dat de voorgestelde maatregelen niet uitsluitend zijn gericht op de laagst mogelijke investeringskosten, maar dat Inschrijver een onderbouwde afweging maakt tussen investerings- en beheerskosten, materiaalgebruik en de te verwachten technische en economische levensduur van de voorgestelde oplossingen.

Bij de beantwoording van de uitvraag dient inschrijver minimaal in te gaan op de volgende aspecten:

- de wijze waarop inschrijver komt tot een optimale balans tussen kostenbeheersing (investerings- en beheerskosten) en materiaalgebruik van de voorgestelde maatregelen;

- b. de technische levensduur van de toe te passen materialen: de periode waarin materialen naar verwachting technisch blijven functioneren conform de gestelde eisen, met een onderbouwing van deze verwachting (bijvoorbeeld aan de hand van fabrikantspecificaties, toepasselijke normen zoals NEN-publicaties, of ervaringscijfers uit vergelijkbare projecten);
- c. de economische levensduur van de toe te passen materialen en installaties: de periode waarna vervanging, groot onderhoud of buitengebruikstelling naar verwachting economisch aantrekkelijker is dan handhaving, mede in relatie tot de total cost of ownership en de te verwachten exploitatielasten gedurende deze periode;
- d. de wijze waarop de voorgestelde maatregelen zich verhouden tot elkaar en tot het overige in de opdracht beschreven onderhoud, zodanig dat overinvestering, kapitaalvernietiging of premature vervanging wordt voorkomen.

Vormvereisten:

De uitwerking van dit gunningscriterium omvat maximaal 2 A4 met tekst, aangevuld met maximaal 1 additionele A4 waarop uitsluitend visuele ondersteuning is opgenomen (bijvoorbeeld een schema, tabel, grafiek of andere illustratie ter verduidelijking van de tekst); deze visuele A4 bevat geen aanvullende doorlopende tekst. De tekst dient in een leesbaar lettertype met minimale lettergrootte 10 te worden aangeleverd.

Tekst en/of bijlagen die het gestelde maximum aantal pagina's overschrijden, worden niet in de beoordeling betrokken; de beoordelingscommissie beoordeelt uitsluitend het deel van de uitwerking dat binnen het gestelde maximum valt.

Beoordelingskader:

Waardering	Beschrijving	Punten
Uitstekend	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is volledig. Er zijn geen ontbrekende elementen. - Uw beschrijving/aanpak is duidelijk en sluit uitstekend aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium. Er zijn hierin geen onduidelijkheden geconstateerd. - Uw beschrijving/aanpak is op alle aspecten realistisch en voor de Gemeente toepasbaar en/of effectief bevonden.	30 punten
Goed	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is bijna volledig bevonden. - Uw beschrijving/aanpak is op de meeste aspecten duidelijk beschreven.	20 punten

	- Uw beschrijving/aanpak is over het algemeen duidelijk en zij sluit op de meeste aspecten aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium - Uw beschrijving/aanpak is op de meeste aspecten realistisch en voor de Gemeente toepasbaar en/of effectief bevonden.	
Voldoende	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is voldoende uitgewerkt, maar niet volledig bevonden. - Uw beschrijving/aanpak is voldoende duidelijk beschreven. Er zijn meerdere aspecten die meer specifiek of duidelijk beschreven hadden mogen zijn. Uw uitwerking sluit voldoende aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium. - Uw beschrijving/aanpak is op enkele aspecten realistisch en voor de Gemeente voldoende toepasbaar en/of effectief bevonden.	12,5 punten
Onvoldoende	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is onvoldoende uitgewerkt en niet volledig bevonden. - Uw beschrijving/aanpak is onvoldoende duidelijk beschreven en sluit onvoldoende aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium. - Uw beschrijving/aanpak is grotendeels niet realistisch en voor de Gemeente toepasbaar en/of effectief bevonden.	0 punten

K2: Risicodossier

Met dit gunningscriterium beoogt opdrachtgever te toetsen in hoeverre inschrijver in staat is projectrisico's te herkennen, te doorgronden en met concrete, uitvoerbare maatregelen te beheersen. De Aanbestedende dienst heeft hiertoe vier (4) risico's geïdentificeerd die kenmerkend zijn voor de onderhavige opdracht. Van inschrijver wordt gevraagd voor elk van deze risico's een beheersmaatregel te formuleren. Daarnaast wordt van Inschrijver gevraagd blijf te geven van zijn eigen risicobewustzijn en projectkennis door zelfstandig één aanvullend, voor deze opdracht relevant risico te identificeren en hiervoor eveneens een beheersmaatregel te formuleren.

Inschrijver vult onderstaand risicodossier volledig in en voegt dit als bijlage toe aan zijn inschrijving (zie bijlage 10 voor het invulformat van het risicodossier). De risico's 1 tot en met 5 zijn door opdrachtgever en hieronder

weergegeven; Inschrijver vult bij elk van deze risico's uitsluitend de kolom "Beheersmaatregel" in. Bij risico 6 identificeert en omschrijft Inschrijver zelfstandig een aanvullend risico en formuleert hij tevens de bijbehorende beheersmaatregel.

Nr.	Risico	Beheersmaatregel (in te vullen door Inschrijver)
1	Levertijden van materialen zijn langer dan verwacht.	<i>Max. 150 woorden.</i>
2	De mogelijkheid van veiligheidsongelukken bij dakwerken	<i>Max. 150 woorden.</i>
3	Vertraging op de planning ontstaat door omstandigheden binnen de eigen invloedssfeer van opdrachtnemer (bijvoorbeeld onvoldoende interne planning, capaciteit of coördinatie met onderaannemers).	<i>Max. 150 woorden.</i>
4	Ontevreden gebruikers als gevolg van uitloop van de werkzaamheden tot (bijvoorbeeld buiten de zomervakantie)	<i>Max. 150 woorden.</i>
5	Aanvullend risico — door Inschrijver zelf te identificeren en te omschrijven. Max. 50 woorden.	<i>Max. 150 woorden.</i>

Eisen aan de uitwerking:

Inschrijver gaat bij het invullen van het risicodossier in ieder geval aantoonbaar en toetsbaar in op:

- de beheersmaatregel is concreet, uitvoerbaar en specifiek toegesneden op het betreffende risico en op de onderhavige opdracht; generieke of algemene beheersmaatregelen die niet specifiek aansluiten bij het risico en/of de opgave worden lager gewaardeerd;
- de beheersmaatregel maakt inzichtelijk op welke wijze deze het risico daadwerkelijk beperkt en op welk moment in het project de maatregel wordt ingezet, voor zover dat bijdraagt aan het inzicht van de Aanbestedende dienst in de effectiviteit van de maatregel;
- het door Inschrijver aangedragen aanvullende risico (risico 6) is relevant en specifiek voor de onderhavige opdracht, overlapt niet met de reeds door de Aanbestedende dienst benoemde risico's 1 tot en met 5, en getuigt van kennis van en inzicht in het project.
- Tekst en/of bijlagen die het gestelde maximum aantal pagina's en/of aantal woorden overschrijden, worden niet in de beoordeling betrokken; de beoordelingscommissie beoordeelt uitsluitend het deel van de uitwerking dat binnen het gestelde maximum valt.

Beoordelingskader:

Waardering	Beschrijving	Punten
Uitstekend	Alle beheersmaatregelen voor de risico's 1 t/m 5 zijn concreet, realistisch en overtuigend toegesneden op zowel het risico als de specifieke opgave. Het aanvullende risico (risico 6) is relevant, specifiek voor de opdracht en getuigt van goed risicobewustzijn en projectinzicht, met een eveneens concrete en overtuigende beheersmaatregel.	10 punten
Goed	Minimaal 4 van de beheersmaatregelen voor de risico's 1 t/m 5 zijn overwegend concreet en toegesneden op het risico en de opgave, met op enkele onderdelen een minder concrete of generieke uitwerking. Het aanvullende risico is relevant voor de opdracht, met een aannemelijke beheersmaatregel.	7 punten
Voldoende	Meerdere van de beheersmaatregelen voor de risico's 1 t/m 5 zijn grotendeels generiek of onvoldoende toegespitst op het risico en/of de opgave. Het aanvullende risico is weinig onderscheidend, overlapt gedeeltelijk met de reeds genoemde risico's, of de bijbehorende beheersmaatregel is summier.	3 punten
Onvoldoende	De beheersmaatregelen voor de risico's 1 t/m 5 ontbreken (nagenoeg) geheel of zijn niet toegesneden op het risico en/of de opgave. Het aanvullende risico is niet relevant voor de opdracht, overlapt met de reeds genoemde risico's, of ontbreekt.	0 punten

K3: Beperking hinder omgeving

Met dit gunningscriterium beoogt opdrachtgever de hinder te beperken die de eindgebruikers en de directe omgeving ondervinden van de werkzaamheden van opdrachtnemer. De in scope opgenomen objecten omvatten meerdere functies die gedurende (delen van) de uitvoeringsperiode in gebruik en/of in exploitatie moeten blijven, waaronder Sporthal Merode, Jeugdaccommodatie Donco Wak, Brasserie Merode/Restaurant Zen Buddha (perceel 1), en Zwembad en Brasserie Steinerbos (perceel 2) (zie paragraaf 1.4).

Opdrachtgever hecht er waarde aan dat opdrachtnemer de continuïteit voor deze eindgebruikers waarborgt en over voldoende flexibiliteit beschikt om, ook wanneer de uitvoering anders verloopt dan gepland, de hinder voor eindgebruikers en de directe omgeving zo veel mogelijk te beperken.

Inschrijver wordt uitgenodigd om te beschrijven op welke wijze hij gedurende de uitvoering van de werkzaamheden, de continuïteit voor de eindgebruikers waarborgt en de hinder voor de eindgebruikers en de directe omgeving beperkt. Inschrijver dient zijn flexibiliteit aan te tonen waarmee gestuurd kan worden, ook wanneer de uitvoering anders verloopt dan gepland.

Bij de beantwoording van de uitvraag dient inschrijver minimaal in te gaan op de volgende aspecten:

- a. de wijze waarop hij de continuïteit van de gebruiksfuncties van de betreffende objecten waarborgt gedurende de periode dat deze objecten en/of onderdelen daarvan in gebruik en/of geëxploiteerd blijven, zodat eindgebruikers, bezoekers en exploitanten zo min mogelijk in hun functioneren worden geraakt door de werkzaamheden;
- b. de mate waarin en de wijze waarop hij flexibel kan inspelen op wijzigingen en onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering (zoals — niet-limitatief — de toepassing van de in paragraaf 1.4.3 genoemde wijzigingsclausules, onvoorziene asbestvondsten, of andere tegenvallers in de uitvoering), zonder dat dit leidt tot onnodige aanvullende hinder voor eindgebruikers en de directe omgeving;
- c. de concrete maatregelen die hij treft om overlast voor eindgebruikers en de directe omgeving te beperken.

De uitwerking van dit gunningscriterium omvat maximaal 1 A4 met tekst. De tekst dient in een leesbaar lettertype met minimale lettergrootte 10 te worden aangeleverd.

Beoordelingskader:

Waardering	Beschrijving	Punten
Uitstekend	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is volledig. Er zijn geen ontbrekende elementen. - Uw beschrijving/aanpak is duidelijk en sluit uitstekend aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium. Er zijn hierin geen - onduidelijkheden geconstateerd. - Uw beschrijving/aanpak is op alle aspecten realistisch en voor de Gemeente toepasbaar en/of effectief bevonden.	20 punten
Goed	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is bijna volledig bevonden. - Uw beschrijving/aanpak is op de meeste aspecten duidelijk beschreven.	13,5 punten

	- Uw beschrijving/aanpak is over het algemeen duidelijk en zij sluit op de meeste aspecten aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium - Uw beschrijving/aanpak is op de meeste aspecten realistisch en voor de Gemeente toepasbaar en/of effectief bevonden.	
Voldoende	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is voldoende uitgewerkt, maar niet volledig bevonden. - Uw beschrijving/aanpak is voldoende duidelijk beschreven. Er zijn meerdere aspecten die meer specifiek of duidelijk beschreven hadden mogen zijn. Uw uitwerking sluit voldoende aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium. - Uw beschrijving/aanpak is op enkele aspecten realistisch en voor de Gemeente voldoende toepasbaar en/of effectief bevonden.	8 punten
Onvoldoende	- Uw beschrijving/aanpak met betrekking tot het gunningscriterium is onvoldoende uitgewerkt en niet volledig bevonden. - Uw beschrijving/aanpak is onvoldoende duidelijk beschreven en sluit onvoldoende aan bij hetgeen is gevraagd in het gunningscriterium. - Uw beschrijving/aanpak is grotendeels niet realistisch en voor de Gemeente toepasbaar en/of effectief bevonden.	0 punten

5.1.4. Toelichting op het subgunningscriterium prijs

Alle vermelde prijzen en tarieven dienen gesteld te zijn in euro's, exclusief BTW. De door u aangeboden prijzen en tarieven dienen inclusief overige belastingen en/of heffingen te zijn. De prijzen worden aangeboden in twee decimalen.

Alle in bijlage 3 opgenomen aantallen en cijfers zijn indicatief, gebaseerd op gegevens uit het verleden. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, afwijkingen in de realisatie kunnen voorkomen. Voor het gunningscriterium prijs geldt dat er een plafondbedrag is van €4.022.500 voor perceel 1 (Cluster Merode) en €1.756.500 voor perceel 2 (cluster Steinerbos). Inschrijvingen met een inschrijfprijs welke boven het plafondbedrag liggen worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname aan het beoordelingsproces.

De beoordeling van het subgunningscriterium Prijs wordt gebaseerd op de totale inschrijfsom van inschrijver. Deze tarieven dienen als uitgangspunt voor de Overeenkomst gedurende de contractperiode. Voor de berekening van de score op prijs wordt gebruik gemaakt van onderstaande formule:

$$\text{Totaalscore prijs} = 40 \times (\text{laagste inschrijfprijs} / \text{uw inschrijfprijs})^2$$

Inschrijver geeft in bijlage 3 Prijzenblad de gevraagde prijzen op, ondertekent deze bijlage rechtsgeldig en voegt deze bij zijn inschrijving. Inschrijvers uploaden het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende bijlage 3 Prijzenblad als .xls(x)- én .pdf-bestand.

Manipulatieve inschrijvingen:

Opdrachtgever wijst inschrijvingen waarvan de prijsopbouw kennelijk is gemanipuleerd, terzijde. Van manipulatie is in ieder geval sprake indien:

- a. eenheidsprijzen, stelposten of andere prijscomponenten dusdanig disproportioneel zijn vastgesteld ten opzichte van de daadwerkelijke kosten daarvan, dat dit uitsluitend is gericht op het behalen van een gunstigere score op het gunningscriterium prijs, zonder dat hieraan een reële en verifieerbare kostenopbouw ten grondslag ligt;
- b. de inschrijver door de gehanteerde prijsopbouw, in combinatie met de door de Aanbestedende dienst geraamde of in de aanbestedingsstukken vermelde hoeveelheden, aannemelijk maakt dat de Overeenkomst niet tegen de opgegeven prijzen kan worden uitgevoerd, dan wel dat de opgegeven prijzen in de praktijk tot een aanmerkelijk hogere totaalprijs zullen leiden dan op basis van de inschrijving redelijkerwijs mag worden verwacht (onevenwichtige c.q. "unbalanced" inschrijving);
- c. voor onderdelen van de opdracht een prijs van € 0,00 of een symbolisch bedrag wordt opgegeven, tenzij de inschrijver dit desgevraagd deugdelijk onderbouwt en aantoont dat dit onderdeel op deze wijze kostendekkend kan worden uitgevoerd binnen de overige geoffreerde prijzen.

Indien de Aanbestedende dienst op basis van de inschrijving, de daaraan ten grondslag liggende prijsopbouw en/of het beoordelingsproces gerede twijfel heeft of een inschrijving een manipulatieve of abnormaal lage inschrijving in de zin van artikel 2.116 Aanbestedingswet 2012 betreft, stelt zij de betreffende inschrijver schriftelijk in de gelegenheid om binnen 5 werkdagen een deugdelijke, verifieerbare en op de opdracht toegesneden onderbouwing van de prijsopbouw te verstrekken. De Aanbestedende dienst kan de inschrijver tevens uitnodigen voor een toelichtend gesprek.

De onderbouwing wordt in ieder geval getoetst aan: de eigen kostenraming van de Aanbestedende dienst, marktconforme prijzen zoals deze blijken uit vergelijkbare opdrachten en/of marktconsultatie, en de mate waarin de opgegeven prijzen kostendekkend zijn gelet op de in deze uitvraag gestelde kwaliteitseisen.

Indien de inschrijver niet, niet tijdig of onvoldoende onderbouwt dat de inschrijving op reële en niet-gemanipuleerde wijze tot stand is gekomen, dan wel indien uit de gegeven toelichting blijkt dat wél sprake is van manipulatie als hiervoor bedoeld, wordt de inschrijving door de Aanbestedende dienst als ongeldig terzijde gelegd en van (verdere deelname aan) de procedure uitgesloten. De Aanbestedende dienst legt haar bevindingen en de motivering van de terzijdelegging schriftelijk vast.

Deze bepaling laat onverlet de bevoegdheid van de Aanbestedende dienst om, ambtshalve of naar aanleiding van signalen van derden, ook na gunning onderzoek te doen naar de wijze van totstandkoming van de inschrijving, voor zover dit onderzoek betrekking heeft op omstandigheden die reeds ten tijde van de inschrijving bestonden.

5.2 Gunningprocedure

Alle inschrijvers ontvangen schriftelijk bericht over de gunningsbeslissing. Dit bericht houdt geen aanvaarding in van het aanbod van de inschrijver(s) zoals bedoeld in artikel 6:217 eerste lid BW en er komt dus door deze voorlopige gunningsbeslissing geen overeenkomst tot stand.

De inschrijvers van wie de inschrijving is afgewezen, ontvangen in het schriftelijk bericht betreffende de gunningbeslissing de motivering van de afwijzing. In dit bericht wordt (worden) de naam (namen) van de inschrijver(s), die de economisch meest voordelige inschrijving heeft (hebben) gedaan op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding vermeld alsmede de kenmerk(en) en voorde(e)l(en) van de winnende inschrijving(en) ten opzichte van hun eigen inschrijving.

Bezwaar tegen de afwijzing dient kenbaar gemaakt te worden conform het bepaalde in deel B onder punt 4.