Universiteit Utrecht

Selectieleidraad

Europese Concurrentiegerichte dialoog

Renovatie Janskerkhof 13/13A

Sluiting aanmelding: 7 december 2026, 12:00 uur



Opgesteld door: Hans van Asperen, IAC
Datum: 2 november 2026
Projectnummer: VC.000597

1. Inleiding

Hierbij nodigen wij u graag uit om deel te nemen aan de aanbesteding voor de renovatie en verduurzaming van Janskerkhof 13/13A.

Deze aanbesteding bestaat uit twee delen: de selectiefase en de dialoog- en gunningsfase.

1. Selectiefase

In de selectiefase kunt u zich aanmelden voor de aanbesteding. Hoe dat moet, staat verder beschreven in deze selectieleidraad. U vindt hierin de kenmerken, eisen, voorwaarden en regels die behoren bij het eerste deel van deze aanbesteding. U treft ook enkele bijlagen aan, die integraal van toepassing zijn, zoals een aantal aanvullende procedurele regels voor deze aanbesteding.

Van de ontvangen aanmeldingen selecteren wij (maximaal) 3 gegadigden voor de dialoog- & gunningsfase.

2. Dialoog- & gunningsfase

Als u daarvoor bent geselecteerd, krijgt u in de dialoog- en gunningsfase een uitnodiging deel te nemen aan de dialoog en krijgt u, na het afronden van de dialoog, vervolgens het verzoek om een inschrijving in te dienen.

De dialoog vindt in beginsel plaats in één dialooggesprek met elke tot de dialoog- en gunningsfase uitgenodigde gegadigde afzonderlijk. U ontvangt hiervoor een aparte uitnodiging. Wij kunnen besluiten de dialoogfase uit te breiden met één of meerdere dialooggesprekken.

Meer informatie over de dialoog- en gunningsfase vindt u in de offerteaanvraag, die u aan het begin van die fase ontvangt. Ook ontvangt u dan de uitgebreidere beschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen en de voor het werk geldende voorwaarden (verder gezamenlijk genoemd: het Bestek).

Wij beoordelen de ontvangen inschrijvingen en gunnen het werk aan de partij die de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend.

ARW 2016

Op deze aanbesteding is naast de Aanbestedingswet 2012 het ARW 2016 van toepassing, dat in hoofdstuk 4 specifieke bepalingen bevat voor de Europese Concurrentiegerichte dialoog. Als u een afwijking constateert tussen onze aanbestedingsstukken en het ARW 2016, dan betekent dat dat wij zijn afgeweken van het ARW 2016 – onze stukken gaan dan voor.

2. Over de Universiteit Utrecht

De Universiteit Utrecht (UU) biedt onderdak aan zeven faculteiten, ongeveer 8.600 medewerkers en 40.000 studenten.

Momenteel heeft de UU ongeveer negentig gebouwen in gebruik die verspreid zijn over de binnenstad, International Campus Utrecht (ICU) en het Utrecht Science Park (USP). De meeste gebouwen zijn eigendom van de UU. In totaal beschikt de UU over ongeveer 720.000 m2 bruto vloeroppervlak (BVO).

De UU kiest bij het ontwikkelen, bouwen en beheer van universitair vastgoed voor de leidende principes: gezond, energieopwekkend en circulair. De gebouwen die de UU neerzet, dragen bij aan het welzijn en de prestaties van studenten en medewerkers. De gebouwen leveren energie op in plaats van dat ze energie verbruiken. Ook zijn ze demontabel zodat de grondstoffen in het gebouw hun waarde behouden.

3. Omschrijving van het werk

Het werk betreft de renovatie en verduurzaming van de panden Janskerkhof 13, 13a en Drift 2 (hierna Janskerkhof 13/13a). Deze panden zijn een blikvanger op de hoek van het 'Janskerkhof' en de 'Drift' en zijn gelegen midden in het historische centrum van de stad Utrecht. De panden dateren uit 1648. Waar de gebouwen ooit dienst deden als woning, zijn ze in de jaren '30 van de 20e eeuw omgebouwd tot bank. In de jaren '84-'87 is het complex ingrijpend verbouwd tot kantongerecht. Sinds 2006 wordt het complex gebruikt door de Universiteit en doet het dienst als kantoorgebouw voor de medewerkers van de faculteit Geesteswetenschappen. Hoofddoel van de renovatie is de historische panden te verduurzamen en deze toekomstbestendig en weer geschikt te maken als kantoorlocatie voor de komende 20-30 jaar.

De panden aan Janskerkhof 13, 13a en Drift 2 staan geregistreerd als rijksmonument.

De bouwlocatie bevindt zich midden in de binnenstad van Utrecht. Tijdens de feitelijke realisatie dient rekening gehouden te worden met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats. Zie hiervoor Voertuigbeperkingen en goederenvervoerroutes | gemeente Utrecht. Naast bereikbaarheid zal ook de bouwplaats zelf qua beschikbare ruimte zeer beperkt zijn.

Onderstaande werkzaamheden horen bij het werk:
Bouwkundig:

- Restauratie, grootschalig onderhoud en verduurzaming van bouwkundige onderdelen zoals buitenschil, kelder en dak;
- Diverse interieuraanpassingen en binnenafwerkingen en verbetering akoestiek en geluidisolatie;
- Onderhoudswerkzaamheden aan losse en vaste inrichting, wand-, vloer- en plafondafwerkingen;
- Ruimtelijk-functionele aanpassingen t.b.v. optimalisatie inpassing programma en activiteit gericht werken.

Installatietechnisch:

- Elektra-/data-installaties vervangen;
- Brandmeld-/ontruimingsinstallaties hergebruik waar mogelijk;
- Beveiligingsinstallaties vervangen;
- Vervanging verlichting;
- Sanitaire voorzieningen vervangen en capaciteit uitbreiden;
- Toevoegen installaties ter verbetering van comfort door middel van ventilatie, verwarming en koeling;
- Vervangen van verwarmingsinstallaties,;
- Leiding- en kanaalwerk waar mogelijk uit zicht plaatsen, met in achtneming van de monumentale waarde van de ruimten.

Deze lijst is niet limitatief. U kunt aan deze opsomming geen rechten ontlenen.

Overall-planning
De overall-planning van het werk is:
Datum van aanvang: 1 september 2027 (= start werkvoorbereiding)
Start uitvoering: 1 september 2027 (= datum waarop de panden beschikbaar zijn voor aannemer)
Oplevering: 31 mei 2029
Onderhoudstermijn: 12 maanden.

Het kan zijn dat deze planning wijzigt gedurende de aanbestedingsprocedure.

Nadere uitwerking van het werk
Het Bestek, dat in de dialoog- en gunningsfase wordt verstrekt, bevat een nadere uitwerking van de inhoud, planning en omvang van het werk. Het Bestek maakt deel uit van de overkomst.

Geen verdeling in percelen
Wij hebben geen verdeling in percelen gehanteerd, vanwege de complexiteit in relatie tot de monumentale waardestelling en verwevenheid van de bouwkundige werken, de W-installaties en de E-installaties in de zin van engineering, planning en coördinatie.

4. Omvang van het werk
Wij schatten de omvang van het werk in op 3.300 m^2 BVO. U kunt aan deze inschatting geen rechten ontlenen.

5. Overeenkomst
De overeenkomst wordt aangegaan via een inkoopopdracht.

Op de overeenkomst zijn onze voorwaarden voor werken van toepassing. Daarin worden de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing verklaard. De voorwaarden voor werken en de aanvullingen en wijzigingen op de UAV 2012 (versie 2025) maken onderdeel uit van het Bestek.



Bankgarantie
Tot zekerheid van de nakoming van al uw verplichtingen voortvloeiende uit de te sluiten aannemingsovereenkomst, wordt bij het sluiten van de aannemingsovereenkomst van u een on-demand bankgarantie verlangd van 5% van de aanneemsom, welke niet eerder eindigt dan aan het einde van de onderhoudstermijn en welke verlengd of vernieuwd kan worden indien de opdrachtnemer aan het eind van de onderhoudstermijn nog niet aan al zijn verplichtingen jegens ons heeft voldaan. Een concerngarantie is niet toegestaan. Exacte voorwaarden worden bij de uitnodiging voor de dialoog- en gunningsfase bekend gemaakt.

6. Vragen, op- of aanmerkingen
Vragen, op- en/of aanmerkingen (waaronder onjuistheden, tegenstrijdigheden of onvolledigheid binnen de aanbestedingsdocumenten) kunt u tot uiterlijk 18 november 2026, 12.00 uur melden via TenderNed. Wij proberen hier uiterlijk op 26 november 2026 antwoord op te geven. De vragen en antwoorden worden door middel van een nota van inlichtingen gedeeld met alle gegadigden via TenderNed.

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

7. Datum aanmelding
U kunt tot uiterlijk **7 december 2026, 12:00 uur** uw aanmelding indienen via TenderNed. Indien u uw aanmelding later of op een andere wijze indient, dan zijn wij verplicht uw aanmelding terzijde te leggen. Uw aanmelding wordt dan niet beoordeeld en u doet niet meer mee met deze aanbesteding.

8. Inhoud aanmelding
De aanmelding moet de volgende stukken bevatten:

	Soort stuk:	Toelichting in:
1.	UEA('s)	hoofdstuk 9
2.	referentieformulier(en) kerncompetenties	hoofdstuk 11
3.	bewijs/bewijzen van verbondenheid (alleen als u een beroep doet op een derde)	bijlage 1 (Procedurele regels)
4.	bewijsstukken t.a.v. de rechtsgeldige ondertekening van de stukken	bijlage 1 (Procedurele regels)
5.	referentieformulier(en) en overige formulieren selectiecriteria	Hoofdstuk 12

Als in één van deze stukken wordt gevraagd om een handtekening, dan moet die worden geplaatst door een rechtsgeldig vertegenwoordiger (zie de Procedurele regels in bijlage 1).

N.B. Denkt u ook aan het tijdig aanvragen van de bewijsmiddelen ter controle van het UEA? De Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) kost 2 tot 8 weken om binnen te krijgen, en u moet die aan ons laten zien. U dient ervan uit te gaan dat u ons de GVA moet laten zien voordat de dialoog- en gunningsfase start en dat als u dat niet kunt, wij uw aanmelding terzijde leggen. U doet dan dus niet meer mee aan de aanbesteding.

9. UEA
Een belangrijk onderdeel van uw aanmelding is het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), bijlage 2. Vul het UEA zorgvuldig in en onderteken dit op de juiste wijze (zie bijlage 1 (Procedurele regels)).

Als u zich in combinatie aanmeldt, moet iedere combinant een eigen UEA invullen en ondertekenen.

Als u een beroep doet op een derde, moet ook iedere derde een eigen UEA invullen en ondertekenen. Wij raden u aan te controleren of het UEA van de derde op de juiste wijze is ingevuld en in lijn is met uw UEA.

Als u een vof bent, kan het zijn dat u ook de UEA's van uw vennoten moet indienen, namelijk als u een beroep moet doen op hun middelen (zie bijlage 1 (Procedurele regels)).

Als wij u willen selecteren voor de dialoog- en gunningsfase, dan controleren wij de verklaringen in de ingediende UEA's, waaronder die over de uitsluitingsgronden, maar ook die over het voldoen aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria. Op ons verzoek dient u binnen de daarvoor gestelde termijn de bewijsmiddelen aan te leveren die zijn opgenomen in bijlage 1 (Procedurele regels).

Let op: vraag de Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) zo snel mogelijk aan; het kan 8 weken duren voordat u die ontvangt. Ook kan de verklaring van de Belastingdienst op zich laten wachten.

U mag de bewijsmiddelen ook direct bij aanmelding indienen. Mochten die vervolgens incompleet of gebrekkig blijken te zijn, dan krijgt u alsnog het reguliere verzoek om de (juiste) bewijsmiddelen aan te leveren.

10. Uitsluitingsgronden

In het UEA hebben wij de uitsluitingsgronden opgenomen die van toepassing zijn in deze aanbesteding. In het UEA dient u aan te geven of een uitsluitingsgrond op u van toepassing is. Als op u een uitsluitingsgrond van toepassing is, moet u in het formulier ook aangeven of en welke "zelfreinigende maatregelen" u hebt genomen. In de meeste gevallen leidt toepasselijkheid van een uitsluitingsgrond tot terzijdelegging van uw aanmelding. De mogelijke uitzonderingen daarop zijn vermeld in het ARW 2016.

11. Geschiktheidseisen

Om uw geschiktheid voor het werk te toetsen, hanteren wij geschiktheidseisen. U moet daaraan voldoen om voor de dialoog- en gunningsfase in aanmerking te kunnen komen, en daarvan het gevraagde bewijs kunnen laten zien. Om aan deze eisen te voldoen, mag u ook een beroep doen op een derde (zie bijlage 1 (Procedurele regels)).

Als u aan de geschiktheidseisen voldoet, verklaart u dat in uw UEA. Bij uw aanmelding hoeft u voor wat betreft de geschiktheidseisen alleen het bewijs te voegen dat u voldoet aan de kerncompetenties (via referentieformulieren, zie hierna).

De later vereiste bewijsmiddelen voor de geschiktheidseisen en de verdere gang van zaken en eisen zijn beschreven in bijlage 1 (Procedurele regels). Zorg dat u de bewijsmiddelen op orde hebt, zodat u ze tijdig aan ons kunt verstrekken.

Als u zich in combinatie aanmeldt, is het voor het voldoen aan een geschiktheidseis voldoende als één van de combinanten aan de eis voldoet, tenzij hierna anders is aangegeven.

Wij hanteren de volgende geschiktheidseisen:

1. Kerncompetenties

Wij eisen dat u ervaring hebt op essentiële punten van het werk en daarom hanteren wij de volgende kerncompetenties:

1. Als hoofdaannemer optreden bij een bouwproject voor de uitvoering van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken;
2. Uitvoeren van de werkvoorbereiding van bouwkundige werkzaamheden voor de realisatie van een bouwproject;
3. Uitvoeren van grootschalige bouwkundige renovatiewerkzaamheden aan het exterieur en interieur van een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument;
4. Organiseren van de bouwplaatslogistiek voor een bouwproject in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats en een qua beschikbare ruimte beperkte bouwplaats;
5. Uitvoeren van werktuigbouwkundige werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument;
6. Uitvoeren van elektrotechnische werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

U moet per kerncompetentie één referentieproject overleggen waarmee u aantoont over de beschreven kerncompetentie te beschikken.

Indieningsvereisten

U vult voor elke kerncompetentie afzonderlijk het referentieformulier uit bijlage 5 in en dient alle referenties in, in volgorde van de kerncompetenties, **gezamenlijk als één pdf**.
Als u voor meerdere kerncompetenties hetzelfde referentieproject gebruikt, voegt u voor elk van die kerncompetenties een eigen referentieformulier toe.

Algemene eisen aan de referenties

1. De gebouwen dan wel de gebouwdelen die in de referenties worden opgevoerd om te kunnen voldoen aan de kerncompetenties, moeten zijn opgeleverd dan wel door de opdrachtgever (vervroegd) in gebruik zijn genomen in de vijf jaar voorafgaand aan de dag waarop de aanmeldingen uiterlijk moeten zijn ingediend, en de werkzaamheden moeten "naar behoren" zijn uitgevoerd. Zie verder ook paragraaf 4 van bijlage 1.
2. Indien een referentie bestaat uit meerdere gebouwen, dient ten minste één gebouw zelfstandig te voldoen aan de gestelde voorwaarden bij desbetreffende kerncompetentie. Het is wel toegestaan om meerdere aaneengeschakelde panden uit één project op te voeren als één gebouw.
3. Als bij een kerncompetentie gevraagd wordt naar een gebouw met een utilitaire functie, bedoelen wij daarmee een gebouw dat (na uitvoering van de werkzaamheden) bestaat uit ten minste één of meerdere van de volgende gebruiksfuncties uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):
   - onderwijsfunctie,
   - bijeenkomstfunctie,
   - gezondheidszorgfunctie,
   - kantoorfunctie,
   - logiesfuncties,
   - sportfuncties,
   - winkelfuncties

   De (gezamenlijke) oppervlakte van die gebruiksfunctie(s) dient te voldoen aan de in de kerncompetentie gestelde eis(en) betreffende de omvang in m2 BVO.
   Woningbouw, appartementengebouwen, fabriekshallen, loodsen, stallen, parkeergarages en dergelijke, voldoen dus niet als referentie, tenzij deze gebouwen zijn gecombineerd met één of meerdere vereiste functies en de oppervlakte van deze functie(s) voldoet aan de bij desbetreffende kerncompetentie gestelde eis(en).

Referenties die niet aan de algemene eisen voldoen worden niet als geldige referentie aangemerkt.

	Kerncompetentie:	Aanvullende voorwaarden waaraan het referentieproject voor de desbetreffende kerncompetentie moet voldoen:
1.	Als hoofdaannemer optreden bij een bouwproject voor de uitvoering van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken	- Het bouwproject betreft nieuwbouw en/of uitbreiding en/of grootschalige restauratie/renovatie/transformatie van een gebouw met een utilitaire functie; - De uitgevoerde bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden hebben betrekking op ten minste 1.500 m2 BVO; - U was zelf als hoofdaannemer contractueel verantwoordelijk voor de realisatie van zowel de bouwkundige werken als de installatietechnische werken. **Wij beschouwen de werkzaamheden uit deze kerncompetentie als een kritieke taak binnen het werk, en eisen daarom dat u zelf over deze kerncompetentie beschikt. Het is dus niet toegestaan om hiervoor een beroep te doen op een derde.**
2.	Uitvoeren van de werkvoorbereiding van bouwkundige werkzaamheden voor de realisatie van een bouwproject	- Het bouwproject betreft nieuwbouw en/of uitbreiding en/of grootschalige restauratie/renovatie/transformatie van een gebouw met een utilitaire functie; - De uitgevoerde bouwkundige werkzaamheden waarvoor de werkvoorbereiding is gedaan, hebben betrekking op ten minste 1.500 m2 BVO; - U heeft zelf de werkvoorbereiding voor de bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd. **Wij beschouwen de werkzaamheden uit deze kerncompetentie als een kritieke taak binnen het werk, en eisen daarom dat u zelf over deze kerncompetentie beschikt. Het is dus niet toegestaan om hiervoor een beroep te doen op een derde.**

	Kerncompetentie:	Aanvullende voorwaarden waaraan het referentieproject voor de desbetreffende kerncompetentie moet voldoen:
3.	Uitvoeren van grootschalige bouwkundige renovatiewerkzaam-heden aan het exterieur en interieur van een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument	- Het gebouw betreft (geheel of gedeeltelijk) een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument; - Het monumentale deel dateert oorspronkelijk van voor het jaar 1940; - Het monumentale deel heeft een utilitaire functie; - Het monumentale deel heeft een omvang van ten minste 1.500 m2 BVO; - De uitgevoerde werkzaamheden hebben betrekking op ten minste 1.500 m2 BVO van het monumentale deel van het gebouw; - Tot de uitgevoerde werkzaamheden behoorden renovatiewerkzaamheden aan ten minste gevels, daken, vloeren, wanden en plafonds; - Tot de uitgevoerde werkzaamheden behoorde ook het treffen van voorzieningen ten behoeve van het vernieuwen van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties in het monumentale deel van het gebouw, waaronder ten minste: o het maken en afwerken van sparingen ten behoeve van het wegwerken of doorvoeren van installatieonderdelen en het daarna afwerken van deze sparingen; én o het openen van wanden en/of vloeren en/of plafonds ten behoeve van het aanbrengen van onderdelen van de installatie en het daarna herstellen van die wanden, plafonds en/of vloeren in de oorspronkelijke staat. De partij die u voor deze kerncompetentie opvoert, is de partij die u gaat (en moet) inzetten voor de realisatie van de bouwkundige renovatiewerkzaamheden als de opdracht aan u wordt gegund.

	Kerncompetentie:	Aanvullende voorwaarden waaraan het referentieproject voor de desbetreffende kerncompetentie moet voldoen:
4.	Organiseren van de bouwplaatslogistiek voor een bouwproject in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats en een qua beschikbare ruimte beperkte bouwplaats	- Het bouwproject betreft nieuwbouw en/of uitbreiding en/of grootschalige restauratie/renovatie/transformatie van een gebouw - De nieuwbouw en/of uitbreiding en/of grootschalige restauratie/renovatie/transformatie heeft een omvang van ten minste 1.000 m2 BVO; - De bouwplaats ligt in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied, zoals bijvoorbeeld de stadskern van Utrecht waar Janskerkhof 13/13A is gelegen, met gebouwen die veel bezoekers aantrekken en/of met dicht opeen gebouwde woningen/woongebouwen; - De georganiseerde bouwplaatslogistiek had betrekking op zowel bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden; - Tot de werkzaamheden behoorde het treffen van maatregelen in de aan- en afvoer van materiaal en materieel in verband met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats; - Tot de werkzaamheden behoorde het treffen van maatregelen ten aanzien van de bouwplaatsinrichting en -logistiek als direct gevolg van de beperkt beschikbare ruimte voor de bouwplaats; - Tot de werkzaamheden behoorde het treffen van maatregelen om overlast ten gevolge van bouwactiviteiten (zoals bijvoorbeeld trillingen en geluid) voor de directe omgeving/omwonenden te voorkomen c.q. te beperken. De partij die u voor deze kerncompetentie opgeeft, is de partij die u gaat (en moet) inzetten voor het organiseren van de bouwplaatslogistiek als de opdracht aan u wordt gegund.

	Kerncompetentie:	Aanvullende voorwaarden waaraan het referentieproject voor de desbetreffende kerncompetentie moet voldoen:
5.	Uitvoeren van werktuigbouw-kundige werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument	- Het gebouw betreft (geheel of gedeeltelijk) een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument; - Het monumentale deel dateert oorspronkelijk van voor het jaar 1940; - Het monumentale deel heeft een utilitaire functie; - Het monumentale deel heeft een omvang van ten minste 1.500 m2 BVO; - Tot de werkzaamheden behoorde het realiseren van een nieuwe luchtbehandelingsinstallatie inclusief kanaalwerk en regeltechniek in het monumentale deel van het gebouw voor ruimten met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.500 m2 BVO. - De partij die u opvoert voor deze kerncompetentie heeft zelf ook de werkvoorbereiding voor de werktuigbouwkundige werkzaamheden uitgevoerd. De partij die u voor deze kerncompetentie opvoert, is de partij die u gaat (en moet) inzetten voor de werkvoorbereiding en realisatie van de werktuigbouwkundige installaties als de opdracht aan u wordt gegund.

	Kerncompetentie:	Aanvullende voorwaarden waaraan het referentieproject voor de desbetreffende kerncompetentie moet voldoen:
6.	Uitvoeren van elektrotechnische werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument	- Het gebouw betreft (geheel of gedeeltelijk) een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument; - Het monumentale deel dateert oorspronkelijk van voor het jaar 1940; - Het monumentale deel heeft een utilitaire functie; - Het monumentale deel heeft een omvang van ten minste 1.500 m2 BVO; - Tot de werkzaamheden behoorde het realiseren van een nieuwe elektrotechnische installatie voor ten minste 1.500 m2 BVO in het monumentale deel; - De partij die u voor deze kerncompetentie opvoert, heeft zelf ook de werkvoorbereiding voor de elektrotechnische werkzaamheden uitgevoerd. De partij die u voor deze kerncompetentie opvoert, is de partij die u gaat (en moet) inzetten voor de werkvoorbereiding en realisatie van de elektrotechnische installaties als de opdracht aan u gegund wordt.

2. Kwaliteit, milieu en veiligheid
U moet beschikken over:

a. NEN-EN-ISO 9001:2015 kwaliteitszorgsysteem
U dient te beschikken over een systeem van kwaliteitsborging dat is gecertificeerd volgens de NEN-ISO:9001:2015 serie, welke qua scope is gericht op (onder andere) het verrichten van bouwwerkzaamheden.
Als u zich aanmeldt als combinatie, geldt deze eis voor alle combinanten.

b. NEN-ISO:14001:2015 certificaat
U bent gecertificeerd volgens NEN-ISO-14001 versie 2015.
Wij stellen deze eis, omdat wij het van belang vinden dat u doelen stelt ter bescherming van het milieu en daar in de uitvoering van uw projecten naar handelt. Als u zich aanmeldt als combinatie, geldt deze eis voor alle combinanten.

*c. VCA** certificaat*
U bent gecertificeerd volgens VCA**.
Wij stellen deze eis, omdat wij het van belang vinden dat de bouwwerkzaamheden veilig worden uitgevoerd. Daarom willen wij dat u veiligheid binnen uw bedrijfsvoering en bij de uitvoering van uw werkzaamheden systematisch en structureel beheerst. Als u zich aanmeldt als combinatie, geldt deze eis voor alle combinanten.

*Alleen als u aantoonbaar niet de mogelijkheid hebt gehad een of meerdere van de onder a., b. en c. genoemde certificaten tijdig te verwerven om redenen die u niet aangerekend kunnen worden, aanvaarden wij andere bewijzen inzake gelijkwaardige maatregelen op het gebied van kwaliteitsborging respectievelijk milieubeheer respectievelijk veiligheid. In dat geval moet u aantonen dat de maatregelen gelijkwaardig zijn aan die welke op grond van het NEN-ISO:9001:2015 dan wel NEN-ISO:14001:2015 dan wel VCA** certificaat vereist zijn.*

*Wij aanvaarden gelijkwaardige certificaten voor a. NEN-EN-ISO 9001: 2015 en b. NEN-ISO-14001:2015 en c. VCA** van in andere lidstaten van de Europese Unie gevestigde instanties.*

12. Nadere selectie

Als maximaal drie aangemelde partijen de toets op de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen doorstaan, worden al die partijen uitgenodigd voor de dialoog- en gunningsfase, tenzij we besluiten de aanbesteding te stoppen.

Als meer dan drie aangemelde partijen de toets op de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen doorstaan, zullen wij op die partijen een nadere selectie toepassen. Dat doen we via selectiecriteria, waarvoor u per criterium punten kunt verdienen. De selectiecriteria en het aantal punten dat per criterium maximaal behaald kan worden, staan opgenomen in de onderstaande tabel.

In zijn algemeenheid geldt dat als uw opgave voor een selectiecriterium ontbreekt of niet voldoet aan de gestelde eisen, u 0 punten scoort op desbetreffend selectiecriterium.

Selectiecriterium	Max. score
1. Bouwplaatslogistiek in binnenstedelijk gebied: mate van ervaring met het organiseren van de bouwplaatslogistiek voor een bouwproject in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats en een qua beschikbare ruimte beperkte bouwplaats	**20**
2. Renovatie: mate van ervaring met het uitvoeren van grootschalig bouwkundige renovatiewerkzaamheden aan het exterieur en interieur van een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument	**13**
3. Werktuigbouwkundig: mate van ervaring met het uitvoeren van werktuigbouwkundige werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument	**10**
4. Elektrotechnisch: mate van ervaring met het uitvoeren van elektrotechnische werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument	**5**
5. Erkend restauratiebouwbedrijf	**2**

Wij nodigen de drie partijen met de hoogste totaalscores uit voor de dialoog- en gunningsfase. Als er twee of meer partijen gelijk eindigen en wij daardoor niet tot een selectie van drie partijen kunnen komen, bepaalt van deze gelijk geëindigde partijen de hoogste score op selectiecriterium 1 wie doorgaat naar de dialoog- en gunningsfase. Als ook dat geen uitsluitsel geeft, bepaalt de hoogste score op selectiecriterium 2 wie doorgaat naar de dialoog- en gunningsfase. Daarna geven opeenvolgend selectiecriterium 3, 4 en 5 de doorslag. Als dan ook selectiecriterium 5 nog geen uitsluitsel geeft, loten we tussen de partijen die dan nog gelijk eindigen.

De criteria en de wijze van beoordelen worden hieronder uitgewerkt.

Selectiecriterium 1: Bouwplaatslogistiek: mate van ervaring met het organiseren van de bouwplaatslogistiek voor een bouwproject in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats en een qua beschikbare ruimte beperkte bouwplaats

Wij vragen u om aan de hand van een referentieproject de ervaring van de onder kerncompetentie 4 opgevoerde partij inzichtelijk te maken ten aanzien van het organiseren van de bouwplaatslogistiek voor een bouwproject in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied met beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van de bouwplaats en een qua beschikbare ruimte beperkte bouwplaats. Dit mag dezelfde referentie zijn als ingediend onder kerncompetentie 4, maar u mag ook een andere referentie indienen. Als u een andere referentie gebruikt, kunt u meer punten scoren dan wanneer u dezelfde referentie gebruikt.

U vult hiervoor het bij dit selectiecriterium behorende referentieformulier uit bijlage 6 in. Indien u meer dan 1 referentieproject aanlevert, beoordelen wij alleen het eerste project.

Eisen aan de referentie:

- De referentie dient te voldoen aan de onder kerncompetentie 4 gestelde eisen en de onder de kerncompetenties genoemde "Algemene eisen aan de referenties";
- De onder kerncompetentie 4 opgevoerde partij heeft de bouwplaatslogistiek georganiseerd.

Wij beoordelen uw opgave als volgt:

	Te beoordelen aspect:	Score
1.	De referentie voldoet aan de hierboven bij dit selectiecriterium gestelde "*Eisen aan de referentie*"	Ja = 1 punt Nee = 0 punten
2.	De omvang van het project: ≥ 1.000 m2 BVO, < 1.500 m2 BVO ≥ 1.500 m2 BVO, < 3.300 m2 BVO ≥ 3.300 m2 BVO U kunt op dit aspect alleen punten scoren als u ook op aspect 1 punten heeft gescoord. NB: als het project < 1.000 m2 BVO, voldoet het project niet aan de "Eisen aan de referentie"	= 0 punten = 7 punten = 10 punten
3.	De referentie betreft een andere referentie dan opgevoerd onder kerncompetentie 4. U kunt op dit aspect alleen punten scoren als u ook op aspect 1 puntene heeft gescoord.	Ja = 9 punten Nee = 0 punten

Selectiecriterium 2: Renovatie: mate van ervaring met het uitvoeren van grootschalige bouwkundige renovatiewerkzaamheden aan het exterieur en interieur van een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument

Wij vragen u om aan de hand van een referentieproject de ervaring van de onder kerncompetentie 3 opgevoerde partij inzichtelijk te maken ten aanzien van het uitvoeren van grootschalig bouwkundige renovatiewerkzaamheden aan het exterieur en interieur van een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

U vult hiervoor het bij dit selectiecriterium behorende referentieformulier uit bijlage 6 in. Indien u meer dan 1 referentieproject aanlevert, beoordelen wij alleen het eerste project.

Eisen aan de referentie:

- De referentie dient te voldoen aan de onder kerncompetentie 3 gestelde eisen en de onder de kerncompetenties genoemde "Algemene eisen aan de referenties";
- Het betreft een andere referentie dan opgevoerd onder kerncompetentie 3. U mag voor dit selectiecriterium dus **niet hetzelfde project** opvoeren als door u al opgevoerd onder kerncompetentie 3;
- De onder kerncompetentie 3 opgevoerde partij heeft de bouwkundige renovatiewerkzaamheden aan het exterieur en interieur gerealiseerd.

Wij beoordelen uw opgave als volgt:

	Te beoordelen aspect:	Score
1.	De referentie voldoet aan de hierboven bij dit selectiecriterium gestelde "*Eisen aan de referentie*"	Ja = 6 punten Nee = 0 punten
2.	Het betreft renovatiewerkzaamheden in/aan een rijksmonument U kunt op dit aspect alleen punten scoren als u ook op aspect 1 punten heeft gescoord.	Ja = 7 punten Nee = 0 punten

Selectiecriterium 3: Werktuigbouwkundig: mate van ervaring met het uitvoeren van werktuigbouwkundige werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument

Wij vragen u om aan de hand van een referentieproject de ervaring van de onder kerncompetentie 5 opgevoerde partij inzichtelijk te maken ten aanzien van het uitvoeren van werktuigbouwkundige werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

U vult hiervoor het bij dit selectiecriterium behorende referentieformulier uit bijlage 6 in. Indien u meer dan 1 referentieproject aanlevert, beoordelen wij alleen het eerste project.

Eisen aan de referentie:

- De referentie dient te voldoen aan de onder kerncompetentie 5 gestelde eisen en de onder de kerncompetenties genoemde "Algemene eisen aan de referenties";
- Het betreft een andere referentie dan opgevoerd onder kerncompetentie 5. U mag voor dit selectiecriterium dus **niet hetzelfde project** opvoeren als door u al opgevoerd onder kerncompetentie 5;
- De onder kerncompetentie 5 opgevoerde partij heeft de werktuigbouwkundige werkzaamheden uitgevoerd.

Wij beoordelen uw opgave als volgt:

	Te beoordelen aspect:	Score
1.	De referentie voldoet aan de hierboven bij dit selectiecriterium gestelde "*Eisen aan de referentie*"	Ja = 4 punten Nee = 0 punten
2.	Het betreft werkzaamheden in een rijksmonument U kunt op dit aspect alleen punten scoren als u ook op aspect 1 punten heeft gescoord.	Ja = 6 punten Nee = 0 punten

Selectiecriterium 4: Elektrotechnisch: mate van ervaring met het uitvoeren van elektrotechnische werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument

Wij vragen u om aan de hand van een referentieproject de ervaring van de onder kerncompetentie 6 opgevoerde partij inzichtelijk te maken ten aanzien van het uitvoeren van elektrotechnische werkzaamheden in een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

U vult hiervoor het bij dit selectiecriterium behorende referentieformulier uit bijlage 6 in. Indien u meer dan 1 referentieproject aanlevert, beoordelen wij alleen het eerste project.

Eisen aan de referentie:

- De referentie dient te voldoen aan de onder kerncompetentie 6 gestelde eisen en de onder de kerncompetenties genoemde "Algemene eisen aan de referenties";
- Het betreft een andere referentie dan opgevoerd onder kerncompetentie 6. U mag voor dit selectiecriterium dus **niet hetzelfde project** opvoeren als door u al opgevoerd onder kerncompetentie 6;
- De onder kerncompetentie 6 opgevoerde partij heeft de elektrotechnische werkzaamheden uitgevoerd.

Wij beoordelen uw opgave als volgt:

	Te beoordelen aspect:	Score
1.	De referentie voldoet aan de hierboven bij dit selectiecriterium gestelde "*Eisen aan de referentie*"	Ja = 2 punten Nee = 0 punten
2.	Het betreft werkzaamheden in een rijksmonument U kunt op dit aspect alleen punten scoren als u ook op aspect 1 punten heeft gescoord.	Ja = 3 punten Nee = 0 punten

Selectiecriterium 5: Erkend restauratiebouwbedrijf
Staat de onder kerncompetentie 1 opgevoerde partij (de hoofdaannemer) en/of staat de onder kerncompetentie 3 opgevoerde partij (aannemer bouwkundige renovatiewerkzaamheden) geregistreerd in het register van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg of in het register Kennis & Kunde als erkend restauratieaannemer?

Voor het beantwoorden van deze vraag vult u het formulier in uit bijlage 7.

Wij beoordelen uw opgave als volgt:

	Te beoordelen aspect:	Score
1.	De onder kerncompetentie 1 opgevoerde partij staat geregistreerd als restauratieaannemer:	Ja = 1 punt Nee = 0 punten
2.	De onder kerncompetentie 3 opgevoerde partij staat geregistreerd als restauratieaannemer:	Ja = 1 punt Nee = 0 punten
Als onder kerncompetentie 1 en kerncompetentie 3 dezelfde partij wordt opgevoerd en deze partij geregistreerd staat als restauratieaannemer wordt op beide aspecten een punt gescoord.		

Indieningsvereisten selectiecriteria
U dient alle referenties en overige gevraagde documenten in, in volgorde van de selectiecriteria, **gezamenlijk als één pdf.**
Als u voor meerdere selectiecriteria hetzelfde referentieproject gebruikt, voegt u voor elk van die selectiecriteria een eigen referentieformulier toe.

13. Planning selectiefase
Wij hanteren de volgende planning:

Onderdeel selectiefase:	Uiterste datum:
Verzenden publicatie selectieleidraad	2 november 2026
Vragen stellen en tegenstrijdigheden en/of bezwaren melden	18 november 2026, vóór 12:00 uur
Toezenden nota van inlichtingen	26 november 2026
Indienen van uw aanmelding	**7 december 2026 vóór 12:00 uur**
Bekendmaken voorgenomen selectie	13 januari 2027

14. Rechtsbescherming
Mocht u het niet eens zijn met de uitkomst van de selectie, dan kunt u in de termijn voor rechtsbescherming een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Midden-Nederland. Deze termijn begint de dag na de datum waarop wij de uitkomst aan u bekendmaken en bedraagt tien (10) kalenderdagen. Als deze termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag dan wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Na het verstrijken van de genoemde termijn vervalt uw recht om op te komen tegen de uitkomst. Als u gaat procederen, moet u in ieder geval vóór het uitbrengen van de dagvaarding de verhinderdata opvragen bij de in hoofdstuk 18 genoemde contactpersoon.

15. Dialoog- en gunningsfase
Na de selectiefase volgt voor de geselecteerde gegadigden de dialoog- en gunningsfase. In deze fase worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd deel te nemen aan een dialoogronde en, na afronding van de dialoogronde, tot het indienen van een inschrijving, waarmee u aanbiedt de opdracht uit te voeren.

Dialoogronde
Wij organiseren in de dialoogronde een gesprek met iedere geselecteerde gegadigde afzonderlijk. Onderwerp van gesprek zijn onder andere de bouwplaatslogistiek en de voorwaarden voor de uitvoering van de opdracht. Uitgangspunt is dat met elke geselecteerde partij één individuele gespreksronde (de dialoog) plaatsvindt.
De exacte invulling van de dialoogronde en de te bespreken onderwerpen zal worden uitgewerkt in de offerteaanvraag, welke aan de geselecteerde gegadigden bij start van de dialoog- en gunningsfase zal worden toegezonden.

Gunningscriterium
Wij gunnen het werk aan de partij die de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend (tenzij we de aanbesteding beëindigen voor gunning). De economisch meest voordelige inschrijving stellen wij vast op basis van het gunningscriterium: **beste prijs-kwaliteitverhouding**.

Uitgangspunt voor de beoordeling is dat inschrijvers een fictieve bonus kunnen verdienen op kwaliteit, welke fictief in mindering op de opgegeven aannemingssom wordt gebracht. Dit resulteert in een fictieve aannemingssom. De inschrijving met de laagste fictieve aannemingssom wordt aangemerkt als de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

De hoogte van de maximaal te behalen fictieve bonus wordt gesteld op € 1.000.000,-.

De prijs en de kwaliteit bestaan uit de volgende subgunningscriteria:

1. Prijs:
    a. Aannemingssom
2. Kwaliteit:
    a. Plan van Aanpak, met onder andere aandacht voor:
        i. Projectorganisatie
        ii. Bouwplaatslogistiek
        iii. Technische kwaliteit

De offerteaanvraag in de dialoog- en gunningsfase bevat de verdere uitwerking van dit gunningscriterium.

Verklaring geen Russische betrokkenheid

Aan de winnende inschrijver zullen wij de verklaring vragen die wij alvast voor u hebben opgenomen als bijlage 4. Bij de uitvoering van dit werk mag namelijk geen sprake zijn van Russische betrokkenheid die in strijd is met de Europese Sanctieverordening. De winnende inschrijver moet in dat verband de verklaring ondertekend aanleveren die is opgenomen als bijlage 4. Zie de Procedurele regels (bijlage 1) voor de wijze van indiening en de consequenties van het niet kunnen indienen van deze verklaring.

Planning

De voorlopige planning van de dialoog- en gunningsfase is als volgt:

Onderdeel dialoog- en gunningsfase:	Uiterste datum:
Verzenden offerteaanvraag	1 februari 2027
Aanmelden voor bezichtiging	8 februari 2027
Bezichtiging	9 februari 2027
Eerste ronde vragen stellen en tegenstrijdigheden en/of bezwaren melden	15 februari 2027, vóór 12:00 uur
Toezenden nota van inlichtingen	22 februari 2027
Aanleveren dialoogproducten	1 maart 2027, vóór 12:00 uur
Dialoogronde	Van 16 maart tot 22 maart 2027
Toezenden nota van inlichtingen nav dialoog en uitnodiging tot inschrijving	5 april 2027
Tweede ronde vragen stellen en tegenstrijdigheden en/of bezwaren melden	19 april 2027, vóór 12:00 uur
Toezenden nota van inlichtingen	10 mei 2027
Indienen inschrijving	24 mei 2027 vóór 12:00 uur
Bekendmaken voorgenomen gunning	21 juni 2027
Ingangsdatum overeenkomst	12 juli 2027

Reservelijst

Als wij zijn overgegaan tot nadere selectie, en als vervolgens tijdens de dialoog- en gunningsfase:
a. een geselecteerde partij alsnog wordt uitgesloten van verdere deelname, of
b. een geselecteerde partij zich terugtrekt uit de aanbesteding,
dan mogen wij besluiten om in de dialoog- en gunningsfase de opvolgende niet-geselecteerde partij alsnog uit te nodigen voor de dialoog- en gunningsfase. In zo'n situatie verlengen wij de termijn voor indiening van een inschrijving.

16. Klachtenmeldpunt

Als u klachten hebt over deze aanbestedingsprocedure, kunt u gebruik maken van ons Klachtenmeldpunt Aanbestedingen. In bijlage 1 vindt u daarover meer informatie.

17. Overige voorwaarden

- Door aanmelding stemt u in met de inhoud van alle aanbestedingsstukken en al onze voorwaarden. Als u voorwaarden stelt of niet (onvoorwaardelijk) akkoord gaat met onze documenten, dan moeten wij uw aanmelding terzijde leggen. Dat is alleen anders, als de aanmelding voorwaarden bevat die onbedoeld lijken te zijn opgenomen, dit ter beoordeling door ons. In dat geval kunnen wij u vragen die voorwaarden in te trekken.
- Wij behouden ons het recht voor om niet te gunnen en/of de aanbesteding tussentijds te beëindigen. Ook behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de aanbesteding.
- U mag maar één aanmelding indienen.
- U baseert uw aanmelding op alle documenten die wij voor deze aanbesteding hebben opgesteld, en uw aanmelding moet daarmee ook in overeenstemming zijn.
- U meldt het direct aan ons als na aanmelding uw omstandigheden zodanig wijzigen, dat dat (alsnog) ongeldigheid of uitsluiting op grond van de geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden of selectiecriteria tot gevolg kan hebben.
- Als gegadigde mag u (ongeacht of u zich zelfstandig, als hoofdaannemer of als combinant aanmeldt) niet nogmaals deelnemen aan deze aanbesteding (niet zelfstandig, niet als hoofdaannemer, niet als combinant en ook niet als derde waarop een beroep wordt gedaan). Een derde waarop een beroep wordt gedaan, mag wel bij meerdere gegadigden meedoen als derde. De voorgaande twee zinnen gelden op gelijke wijze voor inschrijvers/de dialoog- en gunningsfase.

- Als sprake is van moeder- en dochterondernemingen of ondernemingen die tot dezelfde groep horen (gelieerde/verbonden ondernemingen in de zin van art. 2:24a en 2:24b Burgerlijk Wetboek of een vergelijkbare rechtsvorm naar buitenlands recht), mag slechts één van de betrokken ondernemingen zich aanmelden/inschrijven, tenzij wordt aangetoond dat de mededinging niet in het geding is. Voor dat laatste moeten de betrokken gegadigden/inschrijvers ten minste aannemelijk maken dat de aanmeldingen/inschrijvingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en dat over en weer geen inzage in elkaars aanmeldingen/inschrijvingen is verkregen. Als zij niet kunnen aantonen dat de mededinging niet in het geding is, verklaren wij de aanmeldingen/inschrijvingen van alle betrokken ondernemingen ongeldig.
- Alle communicatie verloopt in het Nederlands.
- Gedurende de aanbestedingsprocedure verplicht u zich alle informatie die u van ons heeft ontvangen geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, voor zover deze informatie niet beschikbaar is voor het publiek.
- Als u specifieke informatie uitdrukkelijk als vertrouwelijk aanmerkt, behandelen wij die informatie in beginsel vertrouwelijk. Wij hebben echter een eigen verantwoordelijkheid en zullen zelf moeten beoordelen of de informatie daadwerkelijk vertrouwelijk moet worden behandeld. Wij kunnen u daarom vragen te onderbouwen waarom u de informatie als vertrouwelijk aanmerkt. Vertrouwelijke informatie maken wij niet bekend aan derden, tenzij geheimhouding redelijkerwijs niet kan worden verlangd, bijvoorbeeld als er een wettelijke verplichting bestaat tot openbaarmaking.
- Wij vergoeden kosten die u in het kader van uw aanmelding maakt niet.
- Wij betalen een inschrijfvergoeding van EUR 10.000 aan alle geldige, niet uitgesloten inschrijvers, met uitzondering van de inschrijver aan wie het werk wordt gegund. De inschrijfvergoeding wordt uitbetaald nadat het werk definitief is gegund.
- Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor een eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de informatie zoals opgenomen in deze selectieleidraad van de hand.
- Deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst worden uitsluitend beheerst door Nederlands recht.

18. Contactpersoon en communicatie

Communicatie vindt plaats via TenderNed. Hans van Asperen, 06 51417084 begeleidt namens ons deze aanbesteding.

19. Bijlagen

Bijlage 1: Procedurele regels
Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
Bijlage 3: Modelverklaring bewijs van verbondenheid
Bijlage 4: Verklaring geen Russische betrokkenheid
Bijlage 5: Referentieformulieren kerncompetenties
Bijlage 6: Referentieformulieren selectiecriteria
Bijlage 7 Formulier selectiecriterium ‘erkend restauratiebouwbedrijf’