



**Vernieuwbouw gemeentehuis Oosterhout in  
Arendshof II**

Selectie- en Gunningscriteria

20 mei 2025

|                 |   |                                                                                          |
|-----------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever   | : | Gemeente Oosterhout<br>Slotjesveld 1<br>4902 ZP Oosterhout                               |
| Contactpersoon  | : | Edgar Blokker                                                                            |
| Adviseur        | : | Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs<br>Nijverheidsweg 16 <sup>E</sup><br>Utrecht |
| Contactpersoon  | : | Eelco Braakman                                                                           |
| Project         | : | 4565                                                                                     |
| Betreft         | : | Selectie- en Gunningscriteria                                                            |
| Datum           | : | 20 mei 2025                                                                              |
| Status          | : | Ter behandeling in de Stuurgroep                                                         |
| Kenmerk         | : | 20250520 4565 eb01                                                                       |
| Aantal pagina's | : | 9                                                                                        |
| Auteur          | : | Eelco Braakman                                                                           |
| Paraaf          | : |                                                                                          |

| versie | datum         | wijzigingen (voornaamste) |
|--------|---------------|---------------------------|
| 1.0    | 10 april 2025 | T.b.v. Stuurgroep         |
|        |               |                           |

## AFKORTINGEN

|     |                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PvE | Programma van eisen                                                                                                         |
| VO  | Voorontwerp                                                                                                                 |
| DO  | Definitief Ontwerp                                                                                                          |
| TO  | Technisch Ontwerp                                                                                                           |
| UO  | Uitvoeringsgereed Ontwerp                                                                                                   |
| UAV | Uniforme Administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken                                                          |
| BIM | Building Information Modelling – een digitaal en integraal 3D model van een gebouw dat ook de data van de componenten bevat |

## INHOUDSOPGAVE

|        |                                                                                    |   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.     | INLEIDING .....                                                                    | 5 |
| 2.     | PROCEDURE .....                                                                    | 5 |
| 2.1.   | Niet-openbare procedure .....                                                      | 5 |
| 3.     | SELECTIEFASE .....                                                                 | 5 |
| 3.1.   | Uitsluitingsgronden en minimeisen .....                                            | 5 |
| 3.2.   | Geschiktheidseisen .....                                                           | 5 |
| 3.3.   | Technische bekwaamheid - kerncompetenties .....                                    | 6 |
| 3.4.   | Selectiecriteria Bouwkundig .....                                                  | 6 |
| 3.4.1. | SCB1 Renovatie in een binnenstedelijke omgeving .....                              | 6 |
| 3.4.2. | SCB2 Breedte van de werkzaamheden .....                                            | 6 |
| 3.4.3. | SCB3 Het realiseren van een Werk voor de lokale overheid .....                     | 6 |
| 3.5.   | Selectiecriteria Installaties .....                                                | 6 |
| 3.5.1. | SCI1 Breedte van de werkzaamheden .....                                            | 6 |
| 3.5.2. | SCI2 Het realiseren van een Werk voor de lokale overheid.....                      | 7 |
| 3.5.3. | SCI3 Omvang van het Werk .....                                                     | 7 |
| 3.6.   | Gelijke score.....                                                                 | 7 |
| 4.     | INSCHRIJVINGSFASE .....                                                            | 7 |
| 4.1.   | Criteria .....                                                                     | 7 |
| 4.1.1. | KC1 Visie op samenwerking (10 punten) .....                                        | 7 |
| 4.1.2. | KC2 Bouwplaats, overlastbeperking en communicatie met de omgeving (15 punten)..... | 7 |
| 4.1.3. | KC3 Duurzame bedrijfsvoering en stikstof (10 punten) .....                         | 8 |
| 4.1.4. | KC4 Circulariteit (15 punten) .....                                                | 8 |
| 4.1.5. | KC5 Team (10 punten) .....                                                         | 8 |
| 4.2.   | Prijs (140 punten) .....                                                           | 8 |
| 4.3.   | Eindscore .....                                                                    | 9 |

## 1. INLEIDING

De gemeente Oosterhout heeft winkelcentrum Arendshof II aangekocht met de ambitie om de leegstand in de winkelveerraad tegen te gaan en tegelijkertijd het gemeentehuis in de binnenstad van Oosterhout te realiseren, dicht bij de bewoners. Stevens Van Dijk heeft de opdracht gekregen om het bouwmanagement voor dit mooie project op zich te nemen. Onderdeel van die opdracht is het adviseren over en ondersteunen bij de aanbesteding van het Werk. In deze notitie wordt stilgestaan bij de selectie- en gunningscriteria voor deze aanbesteding.

## 2. PROCEDURE

De aanbestedingswet kent voor Werken boven de huidige Europese drempel van € 5.538.000,- twee procedures als mogelijkheid: de openbare en de niet-openbare Europese procedure. Vanuit de aanbestedingsstrategie is vastgesteld dat de Niet-openbare procedure wordt gevolgd.

### 2.1. Niet-openbare procedure

De niet-openbare procedure is een aanbestedingsprocedure in twee rondes. De aanbesteding wordt algemeen bekend gemaakt. In de eerste ronde kan iedere geïnteresseerde aanbieder zich als gegadigde aanmelden. De aanbestedende dienst laat een vooraf vastgesteld aantal gegadigden toe. Deze voldoen allen aan de geschiktheidseisen. De aanbestedende dienst selecteert op basis van vooraf kenbaar gemaakte selectiecriteria het van tevoren vastgestelde maximaal aantal gegadigden en deze gaan door naar de tweede ronde - de eigenlijke inschrijving. Gunning geschiedt op basis van de inschrijving. De aanbestedende dienst mag niet met de inschrijvers onderhandelen over de ingediende inschrijvingen.

Het minimum aantal gegadigden dat tot de inschrijving moet worden uitgenodigd bedraagt vijf, waarmee ook een goede marktwerking ontstaat.

Niet-openbare procedures kunnen het beste worden toegepast bij het plaatsen van een opdracht in een markt met een groot aantal partijen. Het biedt dan het voordeel van twee rondes; 1 ronde voor het selecteren van de geïnteresseerde partijen en één ronde voor het selecteren van de beste inschrijving.

## 3. SELECTIEFASE

De fase om van "veel" naar een select aantal partijen te komen. Op basis van minimum- en geschiktheidseisen (knock-out) en selectiecriteria wordt een eerste selectie gemaakt van partijen die een inschrijving mogen doen. Met deze fase wordt voorkomen dat onnodige veel informatie gedeeld hoeft te worden met een groot aantal deelnemers en wordt de inspanning van inschrijvers en de aanbestedende dienst proportioneel opgezet. In deze fase worden partijen beoordeeld op welke competenties in het bedrijf aanwezig zijn en behaalde resultaten uit het verleden.

### 3.1. Uitsluitingsgronden en minimumeisen

De eerste horde zijn twee verklaringen. De Gedragsverklaring Aanbesteden van het Ministerie van Justitie en Veiligheid en een verklaring van de Belastingdienst. Daarna zijn er een aantal minimumeisen waaraan inschrijvers moeten voldoen. Denk hierbij aan een inschrijving bij de KVK e.d.

### 3.2. Geschiktheidseisen

Vervolgens zijn er een aantal geschiktheidseisen opgesteld. De inschrijvers verklaren via het Uniform Europees Aanbestedingsdocument hieraan te voldoen. Pas bij selectie dienen bewijsstukken te worden aangeleverd. Gevraagd worden:

- Beroepsbevoegdheid: Bewijs van inschrijving bij de kamer van koophandel.
- Financieel Economische draagkracht: gecontroleerde jaarrekeningen of Graydon verklaring.
- Verzekering: Voor de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (personen-, letsel- en werknemers- schade) geldt een minimumdekking van € 1.000.000 per aanspraak en € 2.500.000 per (deel van) verzekeringsjaar.

### 3.3. Technische bekwaamheid - kerncompetenties

Naast deze administratieve eisen wordt er ook gevraagd om technische bekwaamheid aan te tonen middels referenties. De referenties moeten opdrachten betreffen die gedurende de afgelopen vijf jaar, terug te rekenen vanaf de sluitingstermijn Aanmeldingen van de aanbesteding te zijn afgerond. De werkzaamheden voor de referenties dienen opgeleverd te zijn en geaccepteerd door de opdrachtgever. Projecten dienen een renovatie- of transformatie van een utiliteitsgebouw met een minimale bouwsom (bouwkundig of installaties) van € 5.000.000,- excl. BTW te omvatten.

Bouwkundig:

KC1. Aantoonbare ervaring als hoofdaannemer op een renovatie- of transformatieproject waarbij een deel van het gebouw in bedrijf blijft.

KC2. Aantoonbare ervaring in een binnenstedelijke omgeving met beperkte bouwplaats.

KC3. Aantoonbare ervaring een bouwplaats in publieksgebied (winkelgebied, ziekenhuis e.d.).

Installatietechnisch:

KC1. Aantoonbare ervaring op een renovatie of transformatieproject waarbij een deel van het gebouw in bedrijf blijft.

KC2. Aantoonbare ervaring van de aanleg van een WKO.

### 3.4. Selectiecriteria Bouwkundig

#### 3.4.1. SCB1 Renovatie in een binnenstedelijke omgeving

Het referentieproject dient zich in een binnenstedelijke omgeving te bevinden omgeven door woningen en publieke functies. Een goede bouwlogistiek en beperkt bouwterrein waren onderdeel van de opgave. De inschrijver geeft aan welke maatregelen er zijn genomen voor de omgeving en logistieke stromen. Het project is maximaal 5 jaar geleden opgeleverd en is een utiliteitsgebouw van minimaal 5.000 m2 BVO.

#### 3.4.2. SCB2 Breedte van de werkzaamheden

Elementen van de opdracht van het betreffende referentiewerk bevatten:

- Herbestemming van een bestaand gebouw in combinatie met nieuwbouw;
- ENG of Nul op de meter gebouw;
- Omgang met stikstofproblematiek;
- Realiseren van maatwerkmeubilair, gecoördineerd met installaties;
- Grootkeuken inrichting;
- Coördinerend hoofdaannemer van het werk.

#### 3.4.3. SCB3 Het realiseren van een Werk voor de lokale overheid

Het werken voor de lokale overheid vraagt alertheid, sensitiviteit en begrip voor de organisatie. Dit kenmerkt zich in een goed omgevingsmanagement, communicatie, bewustzijn van het reputatierisico en geduld voor de organisatie. Aanmelder dient met een referentieproject aan te tonen dat een werk is gerealiseerd voor een vergelijkbare Aanbestedende Dienst. In de uitwerking dient daarbij te worden stilgestaan bij de aansluiting op de organisatie van de Aanbestedende Dienst, goede communicatie en de maatregelen om reputatieschade te voorkomen.

### 3.5. Selectiecriteria Installaties

#### 3.5.1. SCI1 Breedte van de werkzaamheden

Elementen van de opdracht van het betreffende referentiewerk bevatten:

- Gecertificeerde sprinkler-, brandmeld- en ontruiminginstallatie;
- Succesvol in bedrijf zijnde WKO;
- Luchtbehandeling met buitenopstelling op het dak in een geluidsgevoelige omgeving;
- Minimaal 500 PV-panelen;

- Data-infrastructuur met glasvezel (gecertificeerd);
- Noodstroomvoorziening via NSA;
- Afstemming met Netbeheerders en aansluiting succesvol afgerond;
- Nul op de meter gebouw.

### 3.5.2. SCI2 Het realiseren van een Werk voor de lokale overheid

Het werken voor de lokale overheid vraagt alertheid, sensitiviteit en begrip voor de organisatie. Dit kenmerkt zich in een goed omgevingsmanagement, communicatie, bewustzijn van het reputatierisico en geduld voor de organisatie. Aanmelder dient met een referentieproject aan te tonen dat een werk is gerealiseerd voor een vergelijkbare Aanbestedende Dienst. In de uitwerking dient daarbij te worden stilgestaan bij de aansluiting op de organisatie van de Aanbestedende Dienst, goede communicatie en de maatregelen om reputatieschade te voorkomen.

### 3.5.3. SCI3 Omvang van het Werk

Ons project omvat een multidisciplinaire opgave met een ontwerp van ruim 7.000m<sup>2</sup> BVO. Aanmelder dient aan te tonen het werk van deze omvang eerder gerealiseerd te hebben waarbij zowel de Elektrotechnische als ook de Werktuigbouwkundige werkzaamheden zijn gerealiseerd. Het referentieproject heeft een omvang van minimaal 5.000m<sup>2</sup> BVO en een aanneemsom van € 5.000.000,- excl. BTW voor beide disciplines gezamenlijk. De grootte van het project bepaald de score, boven 7.000m<sup>2</sup> BVO scoort de inschrijver maximaal.

## 3.6. Gelijke score

Indien meerdere Gegadigden voldoen, wordt door loting (door een notaris) bepaald welke 5 Gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de offertefase. In tegenstelling tot ARW worden partijen niet uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

## 4. INSCHRIJVINGSFASE

De fase om van een select aantal partijen tot de te contracteren partijen te komen. Tijdens deze fase wordt de prijsvorming concreet afgerond en worden partijen beoordeeld op wat ze voor het project gaan doen. Het is zaak om hierin duidelijke afspraken vast te leggen waarbij vanuit het project helder wordt gesteld wat er van de Opdrachtgever verwacht mag worden en wat van de Opdrachtnemer verwacht wordt. Niet alleen in contractuele en administratieve zin, maar ook op basis van bouwplaatszaken, doorlooptijden, informatievoorziening e.d.

### 4.1. Criteria

#### 4.1.1. KC1 Visie op samenwerking (10 punten)

Aanbestedende Dienst vraagt Inschrijvers om een visie op de samenwerking met Opdrachtgever en het ontwerpteam in te dienen bij de Inschrijving. Hierin ziet Aanbestedende Dienst graag terug hoe de Inschrijver de samenwerking met de Opdrachtgever en het ontwerpteam vorm gaat geven en deze gedurende de looptijd van het werk in stand houdt en verbetert.

In de visie dienen Inschrijvers stil te staan bij de aanpak van de verificatieperiode, de werkvoorbereiding en uitvoering van het werk. Een goede aansluiting bij het bestaande team is belangrijk voor de Aanbestedende Dienst. Het ontwerpteam is al een lange tijd met dit project bezig en heeft veel afwegingen gemaakt om tot dit bestek te komen. In de visie op samenwerking wordt o.a. gekeken naar: duidelijke afspraken, een constructieve aanpak, communicatie en overleg.

#### 4.1.2. KC2 Bouwplaats, overlastbeperking en communicatie met de omgeving (15 punten)

Aanbestedende Dienst vraagt Inschrijvers om een plan op te stellen waarbij wordt ingegaan op de inrichting van de bouwplaats, logistiek en het beperken van overlast naar de omgeving. Hierbij dient Inschrijver stil te staan hoe wordt omgegaan met signalen uit de omgeving, de samenwerking met de gemeente vormgegeven kan worden en welke maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen. Speciale aandacht wordt gevraagd over de logistieke uitdaging



van de locatie. In de bijlage van de gunningsleidraad is een eerste verkenning opgenomen die tijdens de DO fase door het ontwerpteam in overleg met de verkeersdeskundige van de gemeente is uitgewerkt.

Speciale aandacht wordt gevraagd op de expeditiestraat tussen Arendshof I en II. De parkeergarage en de winkels van Arendshof I dienen tijdens de demontage- en bouwperiode hun bevoorrading ongehinderd door te kunnen laten gaan.

#### 4.1.3. KC3 Duurzame bedrijfsvoering en stikstof (10 punten)

Aanbestedende Dienst vraagt Inschrijvers om een plan op te stellen waarbij wordt ingegaan op de duurzame bedrijfsvoering voor dit project. Hoe wordt omgegaan met stikstofproblematiek, milieu, uitstoot, materialen, energie, vervoer en transport? Welke maatregelen neemt u mee in uw Inschrijving om hierin een verschil te maken?

Speciale aandacht wordt gevraagd op maatregelen tegen stikstofdepositie. Wat wordt er binnen dit project ingezet en hoe gaat Inschrijver daarover naar de Opdrachtgever rapporteren? Het project bevindt zich dichtbij een Natura 2000 gebied. In de bijlage bij de gunningsleidraad wordt de stikstofberekening opgenomen waarin uitgangspunten staan voor de bouwperiode. Welke oplossingen ziet Inschrijver voor zich om binnen deze kaders het werk te realiseren?

#### 4.1.4. KC4 Circulariteit (15 punten)

Aanbestedende Dienst vraagt Inschrijvers om een plan op te stellen waarbij wordt ingegaan op het realiseren van een circulair project. Welke kansen ziet Inschrijver binnen de onderliggende opgave? Wat kan er nu en wat kan er voor de toekomst aan winst worden gerealiseerd zonder dat dit een prijsopdrijvend effect met zich mee brengt?

Met het herbestemmen van Arendshof II tot gemeentehuis is al een grote slag gemaakt in circulariteit. Het hergebruik van een groot deel van het casco levert al een behoorlijke winst op. Het ontwerpteam heeft daarbij gezocht naar een optimale uitwerking voor het gebouw. Duurzaam, circulair, maar wel met actuele stand der techniek en gezonde ambitie. In de uitwerking wordt gekeken naar voorstellen die de circulaire ambitie van de overheid en de gemeente Oosterhout in het bijzonder verder op weg helpen.

#### 4.1.5. KC5 Team (10 punten)

Aanbestedende Dienst vraagt Inschrijvers om een plan op te stellen waarbij wordt ingegaan op het in te zetten team op dit project. De omschrijving dient in ieder geval de volgende functies te omvatten:

- Projectmanager
- Werkvoorbereider
- (Hoofd)uitvoerder

Van de voorgestelde functies wordt een CV verlangd. Inschrijver waarborgt de inzet van deze functionarissen gedurende het project. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om mogelijk voor te stellen vervanging af te wijzen als deze niet als gelijkwaardig wordt gezien.

In de omschrijving dient ingegaan te worden op de motivatie voor deze teamsamenstelling en bereikte successen in soortgelijke projecten.

#### 4.2. Prijs (140 punten)

De inschrijfsom wordt gewogen ten opzichte van de andere inschrijvers. Hierbij wordt een logaritmische aanpak voorgesteld waarbij een afwijking van 30% ten opzichte van de laagste inschrijving resulteert in een score van 0 punten.

De aanpak met de gewogen inschrijfsom geeft in onze optiek de meest optimale marktwerking. Dit in tegenstelling van het werken met een plafondbedrag. Partijen zullen strategisch inschrijven en zo dicht mogelijk naar het plafondbedrag toe rekenen. Hierdoor is de marktwerking minder en wordt er naar verwachting met een hogere prijs ingeschreven.

Het toepassen van de verificatieperiode biedt ons de gelegenheid om na de inschrijving het risico rond het kostenkader te mitigeren. Als de inschrijfsom van de winnende inschrijver hoger is dan onze eigen raming, kan met die inschrijver tijdens de verificatieperiode gezocht worden naar optimalisaties om de opdracht binnen het kostenkader af te ronden. Dit in tegenstelling tot een procedure zonder verificatieperiode waarbij de procedure opnieuw zou moeten worden doorlopen.



#### 4.3. Eindscore

In totaal is er maximaal 200 punten te behalen door Inschrijvers.

De leden van de beoordelingscommissie geven per kwaliteitscriterium een score van 'uitmuntend' tot 'slecht / niet aanwezig'. De eindscore per kwaliteitscriterium komt tot stand op basis van consensus. Dit houdt in dat na afloop van de individuele beoordelingen de beoordelingscommissie de gegeven scores met elkaar vergelijkt en hierover met elkaar in gesprek gaat. Men komt op basis hiervan tot een gezamenlijk oordeel over de kwaliteitscriteria. Pas na vaststelling van de scores voor de kwaliteitscriteria wordt door Inkoop bekend gemaakt welke scores zijn behaald op Prijs en daarmee de uitslag van de aanbesteding. Bij gelijke score geeft de score behaald op het criterium 'kwaliteit' de doorslag. In geval er dan nog sprake is van gelijke score, vindt loting plaats.