

Commissie van Aanbestedingsexperts

Advies 466

1. Feiten

- 1.1. Beklaagde heeft op 17 januari 2018 een nationale openbare procedure aangekondigd voor het sluiten van een overeenkomst met één opdrachtnemer voor de (ver)koop en herontwikkeling van een bouwka­vel.
- 1.2. In de Inschrijvingsleidraad van 10 januari 2018 is, onder meer, het volgende be­paald:

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op deze aanbestedingsprocedure is de Aanbestedingswet 2012 van toepassing.

(...)

2 De opdracht

2.1 Voorwerp van de opdracht

De aanbestedende dienst zal het braakliggend [kavel] bouwrijp maken (ten be­hoeve van de overdracht) en in de markt te zetten middels deze aanbestedings­procedure die tot doel heeft het sluiten van een overeenkomst met één op­drachtnemer voor de (ver)koop en herontwikkeling van de [kavel].

(...)

Het staat inschrijvers vrij om de kavel voor het uitbrengen van een inschrijving te bezichtigen.

(...)

2.3 Uitgangspunten herbestemming

Stedenbouwkundig

(...)

- Het betreft hier een smal kavel +/- 4,75m breed. De kavel heeft een diepte van 13m en is omsloten aan de zij en achterkant door andere percelen (met bebou­wing tot de erf­grens). De invulling van deze kavel kan gezien worden als een verbijzondering die in de straatwand wordt gevoegd. Er wordt alleen een maxi­male bouwhoogte gegeven, geen goot en nokhoogte, men is vrij om de dakvorm te kiezen en deze hoeft niet te zijn afgedekt met een kap. De voorkeur heeft het om de daken effectief te benutten voor groene daken en/ of zonnepanelen

(...)

- Het perceel mag voor 100% worden volgebouwd. (...)

2.4 Ligging van de kavel

(...)

Het betreft een smalle kavel van ca. 4,75m breed. De kavel heeft een diepte van 13m (perceelgrootte 60 m2) en is omsloten aan de zij- en achterkant door andere percelen (met mogelijke bebouwing tot de erfgrans). Op de braakliggende kavel ernaast zal op termijn ook een nieuwe ontwikkeling worden gestart.

2.5 Bestemmingsplan

De voorgestelde functie dient te passen binnen het vigerende bestemmingsplan (zie bijlage 1) en aan de hierin genoemde regels en voorschriften, met dien verstande dat:

- de aanbestedende dienst openstaat voor een functie die qua bestemming nu niet binnen het geldende bestemmingsplan past, (geadviseerd wordt dit ter toetsing voor te leggen aan de aanbestedende dienst tijdens de individuele dialoog) en
- een bouwhoogte van 13 meter is toegestaan (in plaats van de in het bestemmingsplan vermelde minimale goot- en bouwhoogte van 3 meter en maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter).

Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning (en eventuele afwijkingsprocedure).

(...)

4 Voorwaarden en voorschriften

4.1 Nadere inlichtingen

Alle potentiële inschrijvers wordt verzocht om deze inschrijvingsleidraad zorgvuldig door te lezen. Mocht er vragen zijn over de inschrijvingsleidraad dan wel onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden worden geconstateerd, dan dienen deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk tot de sluitingsdatum voor het stellen van vragen als genoemd in paragraaf 3.2 via [e-mailadres Beklaagde] bij de aanbestedende dienst kenbaar te worden gemaakt. Deze termijn wordt gehanteerd om de aanbestedende dienst in de gelegenheid te stellen vragen te beantwoorden, een bezwaar te toetsen en de potentiële inschrijver(s) een redelijke termijn te geven eventuele aanpassingen te kunnen verwerken. (...)

Alle vragen en opmerkingen welke bij de aanbestedende dienst binnen de hier genoemde termijn worden aangereikt, zullen geanonimiseerd middels één of meerdere nota's van inlichtingen worden beantwoord. Het aantal nota's is afhankelijk van de hoeveelheid en de frequentie van binnenkomst van vragen. De (laatste) nota van inlichtingen zal conform de planning in paragraaf 3.2 beschikbaar worden gesteld via e-mail.

Indien een potentiële inschrijver van mening is dat de reactie van de aanbestedende dienst in de nota van inlichtingen niet correct is dan dient dit onverwijld (doch vóór de sluitingstermijn voor het doen van een inschrijving) gemeld te worden aan de contactpersoon in paragraaf 1.2 (via e-mail) of dient een klacht ingediend te worden op de wijze als beschreven in paragraaf 4.11 van deze inschrijvingsleidraad.

Voorgaande geldt onverkort het recht om terstond een kortgeding procedure aan te spannen middels een betekende dagvaarding aan de aanbestedende dienst zulks op straffe van verval van rechten. (...)

4.2 Ongeldige inschrijving

Een inschrijving wordt ongeldig verklaard en komt als gevolg daarvan niet meer in aanmerking voor gunning wanneer:

(...)

- De inschrijving onder voorwaarden of met voorbehouden is gedaan (...)

4.3 Kosten inschrijving

Kosten die verband houden met het opstellen en indienen van de inschrijving worden niet door de aanbestedende dienst vergoed, ook niet ingeval van stopzettingen van de aanbestedingsprocedure.

5 Gunning

5.1 Het gunningscriterium EMVI

De overeenkomst wordt gegund aan één inschrijver en wel die inschrijver die de beste prijs-kwaliteitverhouding (EMVI) heeft. Dit is de inschrijver die met zijn inschrijving:

- a. voldoet aan alle gestelde (knock-out) criteria als beschreven in deze leidraad; en
- b. die de **hoogste** score heeft behaald op het onderdeel Kwaliteit.

Indien er door een gelijke score niet kan worden vastgesteld welke inschrijver de EMVI heeft, dan geldt dat degene met het hoogste grondbod de EMVI heeft. Indien ook dit nog niet doorslaggevend is, zal een loting plaatsvinden.

(...)

5.3 Gunningscriterium Prijs

De beoordeling van het criterium prijs vindt plaats op basis van het ingediende grondbod. De aanbestedende dienst hanteert een minimum grondprijs van €35.000,= exclusief BTW.

(...)

5.4 Gunningscriterium Kwaliteit

De beoordeling van de Kwaliteit vindt plaats op basis van de uitwerking die door inschrijver is gegeven op de subcriteria Kwaliteit. Deze subcriteria met de daarbij gevraagde uitwerking is opgenomen in bijlage 7 van deze inschrijvingsleidraad. In overzicht betreft het de volgende subcriteria:

Sub Crit.	Onderwerp	Maximale score na weging
1	Creëren van een passende invulling van de kavel	50
2	C2C	40
3	Planning en fasering	10
	Totaal	100

Ad 1)

Bij uw aanbieding dient u een plan te voegen waarbij u ingaat op de wijze waarop de door u voorgenomen bestemming/functie van het perceel meerwaarde cre-

eert voor [de wijk]. Het ontwikkelplan bestaat tenminste uit de volgende onderdelen:

- Inzicht in impressie voor de invulling van de kavel;
- Inzicht in de beoogde bestemming;
- Inzicht in de bieder (wie bent u, wat wilt u, waarom dit perceel, waarom in [gebied beklaagde] etc.).

Dit subgunningscriterium wordt beoordeeld op basis van de mate waarin onderstaande aspecten zijn uitgewerkt in uw inschrijving en tegemoet komen aan het gestelde in deze inschrijvingsleidraad:

1. stedenbouwkundige kwaliteit, passend binnen het karakter van [de wijk];
2. functie;
3. mate van verbijzondering.

Ad 2)

Beschrijf op welke wijze u onderstaande thema's heeft verwerkt in uw aanbieding. Per thema zijn drie inspanningsniveaus. Beschrijf welk inspanningsniveau (niveau 1, 2 of 3) u hanteert en op welke wijze daar invulling aan gegeven gaat worden.

Energie:

1. de ontwikkeling wekt deels zelf op en koopt deels groene stroom in.
2. de ontwikkeling voorziet volledig in haar eigen energievraag
3. de ontwikkeling voorziet meer dan volledig in haar eigen energievraag en houdt daarmee rekening met een eventuele toekomstige groei van deze energievraag.

Biodiversiteit, groen en water:

1. de ontwikkeling neemt geen extra maatregelen om klimaatbestendig te bouwen en/of de biodiversiteit [de wijk] te versterken.
2. de ontwikkeling heeft elementen om hittestress en/of wateroverlast te minimaliseren.
3. de ontwikkeling heeft elementen om hittestress en/of wateroverlast te minimaliseren en dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit in [de wijk].

Grondstoffen:

1. de ontwikkeling maakt geen aantoonbaar gebruik van gezonde, duurzame, bouwmaterialen die onderdeel zijn van een circulaire kringloop.
2. de ontwikkeling maakt gebruik van aantoonbare gezonde, duurzame bouwmaterialen die onderdeel zijn van een circulaire kringloop. Hierbij kan men denken aan verschillende certificeringen of productspecificering.
3. de samenstelling van de gebruikte gezonde, duurzame bouwmaterialen zijn aangegeven in een materialenpaspoort.'

- 1.3. In Bijlage 4 Uittreksel Kadastrale kaart perceel [Beklaagde] 4108 bij de Inschrijvingsleidraad is de volgende kadastrale kaart opgenomen (*hier is een uitsnede van de kaart opgenomen, Commissie*):



- 1.4. In Bijlage 5 Koopovereenkomst bij de Inschrijvingsleidraad is, onder meer, het volgende bepaald:

(...)

Algemene verkoopvoorwaarden

1. De hoofdstukken 1, 2 en 4 van de "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken [Beklaagde] 2012" zijn uitdrukkelijk van kracht.

(...)

Overige bepalingen

5. Indien er een woonfunctie wordt gerealiseerd is de "verplichting zelfbewoning en het verbod doorverkoop overeenkomstig artikel 21 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken [Beklaagde] 2012" van toepassing.

6. Er geldt een verbod doorverkoop voor onbebouwde grond.'

- 1.5. In Bijlage 6 Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken [Beklaagde] 2012 bij de Inschrijvingsleidraad is, onder meer, het volgende bepaald:

(...)

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

(...)

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak, vastgesteld door of namens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (het

Kadaster), en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende uitgiftetekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.

(...)'

1.6. In de eerste Nota van Inlichtingen van 22 februari 2018 zijn, onder meer, de volgende vragen en antwoorden opgenomen:

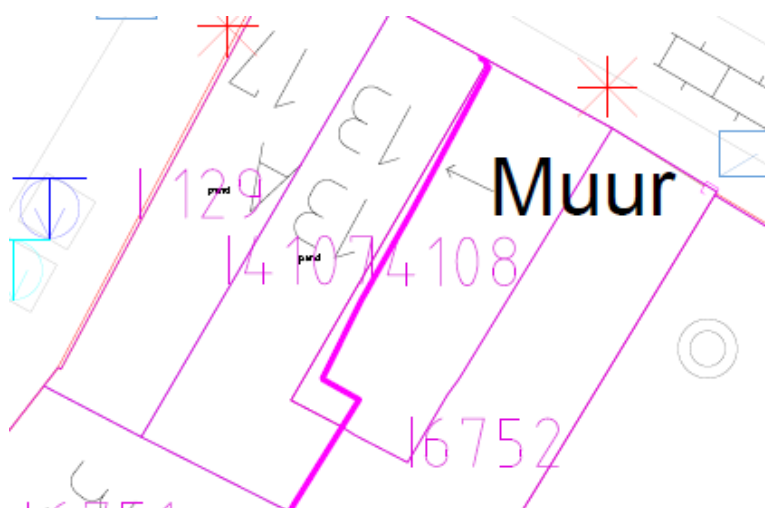
1.6.1. Vraag 11: 'Wordt de vroegere gevel van nr 11 (vastzittend aan de gevel van nr 13) nog gesloopt en welke gevolgen heeft dit mogelijk voor de breedte van het perceel nr 11.'

Antwoord: 'Het restant van de muur langs de zijgevel met huisnummer 13 wordt voorafgaand aan de overdracht van de kavel niet verwijderd. De zijmuur zoals die nu zichtbaar is vormt de begrenzing van de kavel. Deze wijkt enigszins af van de kadastrale kaart; op bijgaande tekening is de ligging indicatief weergegeven. Na een eventuele gunning is het aan de architect van de initiatiefnemer de muur bouwtechnisch te onderzoeken om te bepalen of deze muur al dan niet nog zal worden benut. [Beklaagde] heeft de intentie een grensreconstructie uit te laten voeren.'

1.6.2. Vraag 15: 'Hoe globaal of hoe gedetailleerd dient het plan te zijn dat ingediend wordt?'

Antwoord: 'In deze aanbesteding toetst [Beklaagde] aan de gestelde kaders en niet op welstand of bouwbesluit. Dit gebeurt na de aanbesteding. Eisen in het kader van welstand en bouwbesluit worden dus wel in een later stadium door [Beklaagde] getoetst en kunnen mogelijk een obstakel (gaan) vormen in het verdere proces. Het is aan inschrijver om een reëel en uitvoerbaar plan in te dienen dat toetsbaar is aan de gestelde criteria van de aanbesteding. Bij de verdere uitvoering van het plan mag er geen sprake zijn van een wezenlijke wijziging ten opzichte van het bij deze aanbesteding ingediende bouwplan. Dat betekent dat er geen significante verschillen aanwezig mogen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan, tenzij dit in de inschrijvingsleidraad is opgenomen.'

1.7. Ten tijde van de eerste Nota van Inlichtingen heeft beklagde het document 'NvI Bijlage 1 tekening muur [aanduiding]' op haar website gepubliceerd (*hier is een uitsnede van de kaart opgenomen, Commissie*):



- 1.8. Op 1 maart 2018 heeft beklagde een tweede Nota van Inlichtingen aan inschrijvers verzonden waarin één vraag en één antwoord zijn opgenomen, die voor de behandeling van de klacht niet van belang zijn.
- 1.9. Op 12 maart 2018 om 07:44 uur heeft klager de volgende e-mail aan beklagde verzonden:

'Ik heb de afgelopen weken met veel passie en overgave gewerkt aan een plan voor invulling van [de kavel].
Het resultaat is naar mijn mening prachtig geworden en gaande weg begon ik het al helemaal voor me te zien om het plan uitgevoerd te krijgen en er uiteindelijk met mijn dochter te gaan wonen.

Ik heb inmiddels alle onderdelen van inschrijving klaar liggen om in te sturen, volledig gebaseerd op de inschrijvingsleidraad;
Aanbestedingsbrief, uittreksel KvK, een bereidstellingsverklaring van [bank] (ondanks dat deze eis is komen te vervallen), een plan dat mijn inziens voldoet aan alle gestelde criteria, een bod. Ook is de mogelijkheid van financiering akkoord bevonden.

Volgens de leidraad zijn de afmetingen die genoemd worden in de aanbesteding namelijk respectievelijk 62m² op [website beklagde] en de ca 4,75 x 13 meter beschreven in 2.3 van de leidraad en bijlage 4 uittreksel kadastrale kaart [Beklaagde] 4108 (1178153), zie bijlage, gebruikt om een plan voor bewoning te realiseren.

Gaandeweg het proces is nvl Bijlage 1 tekening muur [kavel] toegevoegd.
Op basis van deze nieuwe informatie heb ik diverse keren met een bouwkundige de kavel bezocht en wij kunnen helaas niet exact bepalen hoe breed de kavel is die aangeboden wordt.
De resten van de binnenmuur aan [perceel naast de kavel] zijn >12cm en lenen zich niet om probleemloos te verwijderen.
Het is dan ook logisch dat dat breedte verlies voor eigen rekening is maar verder is het onmogelijk om de resterende breedte te bepalen.
Er staan wel paaltjes in de grond maar het is niet duidelijk of deze de erfgrens aangeven. Indien dit wel is, is de kavel aan de achterzijde nog maar 4 meter breed.

Alsnog wil ik graag mijn plan aanbieden voor een prachtige duurzame houten prefab oplossing (zie bijlage), maar heb voor dit plan een minimale breedte nodig van 4,5 meter.
De prefab wanden zijn namelijk enkel kaarsrecht te plaatsen dus het smalste punt is leidend, ook de garage poort en voordeur moeten aan de minimale breedtes voldoen.

Ik sta open om bovenstaande met jullie te bespreken en de exacte afmetingen samen met jullie te bepalen alvorens ik een bindend bod kan doen.
Ik vraag dan ook om een opschorting van de sluitingstermijn om ons beiden de tijd te geven om exact duidelijk te krijgen wat de bebouwbare breedte van de kavel is.

Indien we dit helder hebben en het valt binnen de minimale breedte die ik voor ogen heb, kan het plan alsnog ingediend worden en zijn er voor mij geen obstakels meer om over te gaan tot uitvoering,

Mocht de gevraagde informatie al beschikbaar/aantoonbaar zijn, ik ben tot 12 uur volledig bereikbaar zodat de termijn nog gehaald kan worden,'

- 1.10. Op 12 maart 2018 om 10:56 uur heeft beklagde de volgende e-mail aan klager verzonden:

'Hierbij bericht ik u dat de inschrijvingstermijn niet wordt opgeschort. Als u een inschrijving wilt indienen, dient u dit uiterlijk vandaag vóór 12.00 uur te doen via [e-mailadres Beklaagde].

De gelegenheid tot het stellen van vragen is op 22 februari verstreken. Uw vraag om verduidelijking is daarmee buiten de termijn die hiervoor geldt.

M.b.t. uw verzoek om duidelijkheid omtrent de exacte afmetingen van het kavel is in de eerste Nota van Inlichtingen opgenomen dat de gemeente voornemens is een reconstructie door het Kadaster te laten uitvoeren.

Deze informatie is op dit moment nog niet beschikbaar. Als deze informatie voor u onontbeerlijk is voor het kunnen indienen van een onvoorwaardelijke en bindende aanbieding, dan verwachten wij dat u als goed geïnformeerde inschrijver hierover tijdig inlichtingen inwint.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.'

- 1.11. Klager heeft geen inschrijving ingediend.

- 1.12. Op 13 maart 2018 heeft klager de volgende brief aan beklagde verzonden:

'De afgelopen weken heb ik met veel passie en overgave gewerkt aan een plan voor invulling van [...].

Alle onderdelen van de inschrijving waren compleet en lagen klaar om in te sturen, volledig gebaseerd op de inschrijvingsleidraad;

Aanbestedingsbrief, uittreksel KvK, een bereidstellingsverklaring van [Bank] (ondanks dat deze eis is komen te vervallen), een plan dat mijn inziens voldoet aan alle gestelde criteria, een bod.

Ook is het ontwerp al afgerond door de architect en is de aannemer al op 1 Maart begonnen met de calculatie. Ik wil namelijk voor inschrijving goed geïnformeerd zijn en weten waar ik aan begin.

De afmetingen gebruikt voor het plan zijn afkomstig van respectievelijk:

- [website] : **62m2**
- In de inschrijvingsleidraad hoofdstuk 2.3 én 2.4 wordt ca 4,75 x 13 meter beschreven

Deze informatie is vervolgens gebruikt om een plan voor eigen bewoning te realiseren.

Op 1 Maart heb ik een mail ontvangen dat de tweede nota van inlichtingen toegevoegd is.

Dit was buiten de termijn van vragen die 22 Februari was verstreken.

Tegelijkertijd zijn de volgende twee documenten toegevoegd op de website:

1. NvI Bijlage 1 tekening muur [...] én
2. NvI Bijlage 2 Situatieschetsen [...]

Het betreft totaal nieuw informatie die enkel tot onduidelijkheid en onzekerheid heeft geleid.

Het ontwerp van de woning was inmiddels gereed en de aannemer was al bezig met de calculatie.

Op basis van deze nieuwe informatie heb ik diverse keren met een bouwkundig expert de kavel bezocht, maar het blijkt helaas onmogelijk om te bepalen hoe breed de kavel is die aangeboden wordt.

**Hierdoor luidt mijn officiële klacht: DE AANBESTEDING MIST EEN MAAT-
VASTE ONDERLEGGER.**

Ik heb hierop maandag 12 maart om 07:44 uur een mail gestuurd naar [e-mailadres Beklaagde] om te vragen voor opschorting van de sluitingstermijn om de partijen de tijd te geven om duidelijk te krijgen wat de bebouwbare breedte van de kavel is. Ondanks dat [Beklaagde] een eigen [Afdeling X], heeft is er gehele tijd dat de aanbesteding gepubliceerd was geen duidelijkheid verschaft over het oppervlakte van de aangeboden kavel. Dit wordt nog eens bevestigd in het antwoord dat ik krijg op de door mij gestuurde mail. [Citaat uit de mail van beklagde van 12 maart 2018, zie 1.10 hiervoor]

Tegelijkertijd wordt van de inschrijver verwacht een onherroepelijk bod te doen van minimaal euro 35.000 ex BTW. En onvoorwaardelijk in te stemmen met de voorwaarden en voorschriften als genoemd in de inschrijvingsleidraad en de bijbehorende bijlagen. Dit alles zonder exact te weten wat er met dit bod aangekocht wordt.

Voorstel voor oplossing:

1. De aanbesteding, wegens onvoldoende duidelijkheid m.b.t. de afmeting van het te verkopen kavel, op te schorten;
2. De exacte dimensies d.m.v. een maatvaste onderlegger ter beschikking stellen. Hierbij tevens de overkraging van het belendend perceel ter rechterzijde te projecteren;
3. Met deze gegevens de procedure opnieuw te starten zodat ik alsnog in de gelegenheid ben in te schrijven. Ik ben en blij onverminderd enthousiast.

(...)'

1.13. Beklaagde heeft op 19 maart 2018 de volgende e-mail aan klager verzonden:

'Naar aanleiding van uw klacht kunnen wij u als volgt berichten.

In de inschrijvingsleidraad staat beschreven dat de opdracht bestaat uit het indienen van een plan voor de ontwikkeling van deze kavel dat aansluit bij de door [Beklaagde] opgestelde 'uitgangspunten' en zo goed mogelijk past binnen het karakter van [de Wijk].

De uitgangspunten om een inschrijving in te dienen en tevens een objectieve vergelijking (bij de beoordeling) tussen de inschrijvingen mogelijk te maken staan o.a. beschreven in paragraaf 2.1 (voorwerp van de opdracht), 2.3 (uitgangspunten herbestemming) en (voor zover noodzakelijk) in paragraaf 2.5 (bestemmingsplan) in de inschrijvingsleidraad. Deze uitgangspunten zijn niet voor meerdere uitleg vatbaar en bieden marktpartijen voldoende houvast om een inschrijving in te dienen en een objectieve vergelijking bij de beoordeling mogelijk te maken.

Daarnaast zijn in de inlichtingenronden geen concrete aanwijzingen geweest dat de opdracht niet duidelijk was voor geïnteresseerde marktpartijen. Voor [Beklaagde] is er dus geen enkele reden aanwezig (geweest) om gedurende de aanbestedingsprocedure in te grijpen omdat bepaalde informatie voor marktpartijen

onduidelijk was, waardoor het indienen van inschrijving (en een objectieve vergelijking tussen inschrijvingen) niet mogelijk was.

Wij zien dan ook geen aanleiding om deze aanbestedingsprocedure stop te zetten vanwege het niet verschaffen van informatie en/of onduidelijke informatie. De uitgangspunten (inclusief de beschikbaar gestelde informatie) bij deze aanbestedingsprocedure was voor elke geïnteresseerde marktpartij duidelijk genoeg.'

2. Beschrijving klacht

Beklaagde heeft in strijd met het transparantiebeginsel gehandeld door de exacte afmetingen van de kavel niet bekend te maken aan inschrijvers. De aanbesteding mist volgens klager een maatvaste onderlegger.

3. Onderbouwing klacht

Klager herhaalt de onderbouwing van haar klacht zoals opgenomen in haar brief van 13 maart 2018 aan beklagde (zie 1.12 hiervoor).

4. Reactie beklagde

- 4.1. Het beeld dat door klager wordt geschetst, komt volgens beklagde niet overeen met de werkelijke gang van zaken. Op maandag 26 februari 2018 (4 dagen na de eerste publicatie van Nota van Inlichtingen), heeft beklagde een eerste vraag van klager ontvangen over de bereidstellingsverklaring van een Nederlandse financiële instelling. Er zijn verder geen vragen door klager gesteld. Voor zover van belang bevatte de tweede Nota van Inlichtingen (publicatie 1 maart 2018, zie 1.8 hiervoor) slechts 1 vraag en die had ook betrekking op de bereidstellingsverklaring van een Nederlandse financiële instelling. Vervolgens zijn er 12 dagen verstreken zonder ontvangst van een bezwaar of klacht.
- 4.2. Dat klager telkens spreekt over 'nieuwe informatie' die enkel tot onduidelijkheid en onzekerheid heeft geleid, is naar mening van beklagde geen juiste weergave van de feiten. Beklaagde stelt dat de opmerking van klager dat de twee documenten met (kadaster)tekeningen tegelijkertijd met de tweede Nota van Inlichtingen zijn toegevoegd op de website onjuist is. Deze bijlagen zijn volgens beklagde op 22 februari 2018 bij de beantwoording van de eerste Nota van Inlichtingen opgenomen (zie 1.6 en 1.7 hiervoor). Deze informatie moet volgens beklagde daarom al geruime tijd bekend zijn bij klager. Volledigheidshalve verwijst beklagde naar de website waar alle documentatie (tijdig) is gepubliceerd. Op de laatste dag (12 maart 2018) dat een inschrijving kon worden ingediend, heeft beklagde pas het eerste bezwaar van klager ontvangen (zie 1.9 hiervoor).
- 4.3. Daarnaast voert beklagde aan dat de Inschrijvingsleidraad heldere uitgangspunten bevat en zij verwijst daartoe naar paragraaf 2.3, 2.4 en 2.5 van de Inschrijvingsleidraad (zie 1.2 hiervoor). Op basis van deze uitgangspunten is het naar de mening van beklagde mogelijk om een inschrijving in te dienen conform de beschreven afmetingen die tevens een objectieve beoordeling van alle inschrijvingen mogelijk maakt. Beklaagde merkt op dat dit in feite de kern van het geschil is. Beklaagde is van oordeel dat de uitgangspunten van de aanbestedingsprocedure voldoende duidelijk zijn beschreven in de Inschrijvingsleidraad en de (gegeven antwoorden in de) Nota van Inlichtingen.

- 4.4. Beklaagde merkt ten slotte nog op dat zij vanzelfsprekend begrip heeft voor vragen, bezwaren of klachten van marktpartijen, maar dat zij bij deze aanbestedingsprocedure geen aanleiding ziet om in te grijpen.

5. Beoordeling

- 5.1. De Commissie stelt vast dat beklagde op 17 januari 2018 een nationale openbare procedure heeft aangekondigd voor het sluiten van een overeenkomst met één opdrachtnemer voor de (ver)koop en herontwikkeling van een bouwka­vel. Beklaagde heeft de Aanbestedingswet 2012 van toepassing verklaard. Op deze aanbestedingsprocedure zijn daarmee onder andere de volgende bepalingen van toepassing: Deel 1, Afdeling 1.2.3 van de ten tijde van de aankondiging van de overheidsopdracht geldende Aw 2012 en de Gids Proportionaliteit.
- 5.2. De Commissie zal allereerst onderzoeken of klager de klacht tijdig bij beklagde onder de aandacht heeft gebracht.
- 5.2.1. Volgens bestaande jurisprudentie mag van een (potentiële) inschrijver een proactieve houding worden verwacht. Dit houdt in dat een inschrijver – mogelijke – inbreuken op het op de aanbestedingsprocedure van toepassing zijnde recht bij de aanbesteder dient te signaleren zodra hij die redelijkerwijze behoorde op te merken. De ratio daarvan is dat de aanbesteder daarmee mogelijk in staat wordt gesteld (de gevolgen van) die inbreuk ongedaan te maken in een stadium waarin de nadelige gevolgen daarvan voor alle betrokken partijen zoveel mogelijk beperkt kunnen blijven.
- 5.2.2. Beklaagde heeft de hiervoor bedoelde verplichting nader uitgewerkt in paragraaf 4.1 van de Inschrijvingsleidraad (zie 1.2 hiervoor). Hierin is de verplichting voor klager opgenomen onvolkomenheden, procedurefouten en tegenstrijdigheden in de Inschrijvingsleidraad zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk tot de sluitingsdatum voor het stellen van vragen bij beklagde kenbaar te maken. Beklaagde zal deze vragen geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen beantwoorden. Indien een potentiële inschrijver van mening is dat de reactie van beklagde in de Nota van Inlichtingen niet correct is dan dient dit onverwijld (doch vóór de sluitingstermijn voor het doen van een inschrijving) bij beklagde te worden gemeld of dient een klacht te worden ingediend.
- 5.2.3. Door na de publicatie van het document 'NvI Bijlage 1 tekening muur [aanduiding]' op 22 februari 2018 (zie 1.7 hiervoor) pas op de dag van de sluitingstermijn voor het doen van een inschrijving, 12 maart 2018, een vraag aan beklagde te stellen over de maatvoering van het perceel, heeft klager voormelde verplichting naar het oordeel van de Commissie niet nageleefd. Met beklagde is de Commissie van oordeel dat klager haar bezwaren daarmee op een te laat tijdstip naar voren heeft gebracht. In dat kader acht de Commissie van belang dat klager in haar e-mail van 12 maart 2018 heeft aangegeven op basis van de nieuwe informatie diverse keren met een bouwkundige de kavel te hebben bezocht en dat zij helaas niet exact hebben kunnen bepalen hoe breed de kavel is (zie 1.9 hiervoor). Hieruit blijkt dat klager er reeds eerder van doordrongen was dat zij mogelijk een probleem had en het had dan ook op haar weg gelegen om dit eerder kenbaar te maken aan beklagde.
- 5.2.4. Deze handelwijze van klager staat er aan in de weg dat zij in dit stadium nog een beroep kan doen op strijd met het transparantiebeginsel.
- 5.2.5. De klacht is derhalve ongegrond.

- 5.3. Ten overvloede gaat de Commissie hierna nog inhoudelijk op de klacht in.
- 5.3.1. In artikel 1.12 Aw 2012 is bepaald dat een aanbestedende dienst de ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze dient te behandelen en ook transparant dient te handelen.
- 5.3.2. Beklaagde wenst een overeenkomst te sluiten met één opdrachtnemer voor de verkoop en herontwikkeling van een bouwkaavel. Aan de inschrijving mogen geen voorwaarden of voorbehouden worden verbonden (zie paragraaf 4.2 van de Inschrijvingsleidraad in 1.2 hiervoor).
- 5.3.3. De Commissie stelt vast dat de precieze afmetingen van de kavel nog niet bekend zijn. Terwijl op de website van beklagde een oppervlakte van 62 m² is vermeld, is in paragraaf 2.4 ("Ligging van de kavel") van de Inschrijvingsleidraad bepaald dat het een smalle kavel betreft van ca. 4,75 meter breed, met een diepte van 13 meter en een perceeloppervlakte van 60 m² (zie 1.2 hiervoor). Uit het antwoord op vraag 11 in de eerste Nota van Inlichtingen blijkt dat een bestaande zijmuur de begrenzing vormt van de kavel en dat deze enigszins afwijkt van de kadastrale kaart (zie 1.6.1 hiervoor). Beklaagde geeft aan de intentie te hebben een grensreconstructie door het kadaster te laten uitvoeren (zie ook de mail van 12 maart 2018 van beklagde in 1.10 hiervoor). Uit de bij de eerste Nota van Inlichtingen gevoegde tekening met de muur blijkt dat de muur schuin staat ten opzichte van de op de kadastrale kaart aangegeven grens van het perceel en dat het perceel als gevolg van de muur smaller is dan op de kadastrale kaart is aangegeven (zie 1.7 hiervoor).
- 5.3.4. Naar het oordeel van de Commissie is het object van aanbesteding in dit geval voldoende bepaalbaar (vgl. HR 25 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD6097, BR 2002/152 m.nt. H. Nijholt, r.o. 3.2-3.3.2). Beklaagde heeft naar het oordeel van de Commissie voldoende informatie verschaft om potentiële inschrijvers in staat te stellen een passende inschrijving te doen en om de ingediende inschrijvingen met elkaar te kunnen vergelijken. In dat kader merkt de Commissie op dat het ontwerp in de inschrijving niet tot op detailniveau behoefde te zijn uitgewerkt en dat beklagde niet om een calculatie van een aannemer heeft gevraagd.
- 5.3.5. Voorts acht de Commissie in het kader van het proportionaliteitsbeginsel van artikel 1.13 Aw 2012 relevant dat beklagde in artikel 8 van de algemene voorwaarden in een over- en ondermaatregeling heeft voorzien (zie 1.5 hiervoor). Een verschil van meer dan 5% tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals deze in de koopovereenkomst (en de aanbestedingsstukken) is genoemd, zal worden verrekend.
- 5.3.6. Ten slotte leidt de Commissie uit het feit dat de opdrachtnemer verplicht is tot zelfbewoning af dat de aanbestedingsprocedure is gericht op particulieren. De Commissie kan zich goed voorstellen dat ook wanneer het object van aanbesteding in een geval als het onderhavige voldoende bepaalbaar is in aanbestedingsrechtelijke zin, zoals bedoeld in 5.3.4 hiervoor, particulieren in het kader van een procedure als de onderhavige desalniettemin meer zekerheid willen over de maten van het perceel. Dat geldt zeker in een situatie waarin een potentiële inschrijver wil inschrijven met een 'prefab'-oplossing waarvoor een minimale breedte van het perceel noodzakelijk is (zie de mail van klager van 12 maart 2018 in 1.9 hiervoor). In dat licht zou de Commissie het wenselijk vinden dat beklagde vooraf duidelijkheid geeft over de precieze maatvoering van de kavel, door de grensreconstructie in een eerder stadium te doen verrichten. Een dergelijke verplichting kan echter niet uit de aanbestedingsregelgeving worden afgeleid.

6. Advies

De Commissie acht de klacht **ongegrond**.

Den Haag, 11 april 2018

W.g.:

Prof.mr. C.E.C. Jansen
Voorzitter

Mr. A.C.M Fischer-Braams
Vice-voorzitter

Mr. drs. T.H. Chen
Commissielid