



# Brede School Slootdorp

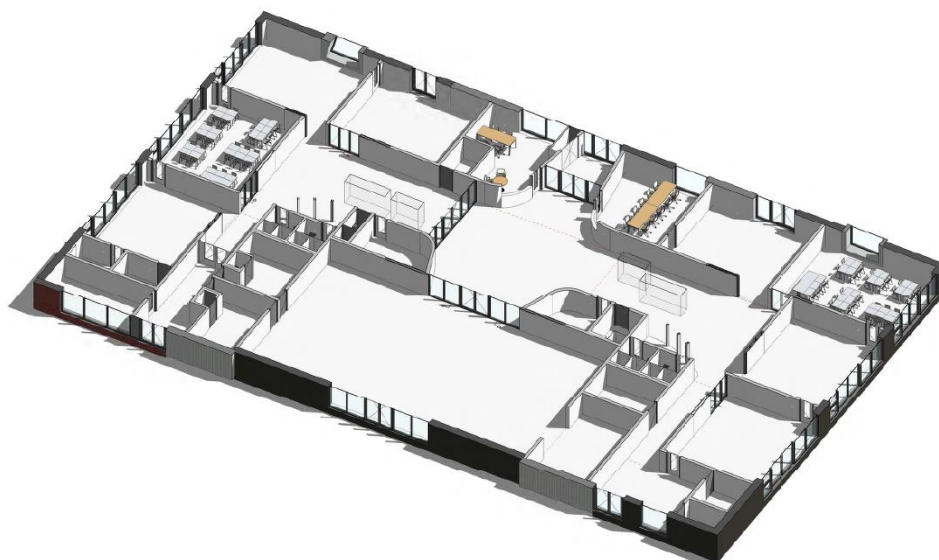


## prekwalificatieleidraad

SSKNH - Stichting Surplus

4 februari 2019  
definitief

# Brede School Slootdorp



## prekwalificatieleidraad

dossier : MV1701.02.001  
kenmerk : DV.190204.01  
versie : 02  
opdrachtgever : SSKNH - Stichting Surplus  
datum : 4 februari 2019  
status : definitief

<b>INHOUD</b>		<b>BLAD</b>
1	DOEL	3
2	MARKTPARTIJ	3
3	CONTRACTVORM EN PROCEDURE	3
4	AANBESTEDENDE DIENST	4
5	PROJECT	4
6	LOCATIE	6
7	HET WERK	7
7.1	Voorlopig ontwerp	7
7.2	Definitief ontwerp	7
7.3	Uitvoeringsgereed ontwerp	7
7.4	Realisatie gebouw	8
7.5	Bouwrijp maken	8
7.6	Maintain en Operate	8
7.7	Overeenkomst	8
7.8	Bankgarantie	9
7.9	Social return	9
7.10	Inschrijfvergoeding	9
8	VOORLOPIG ONTWERP	10
9	BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN	13
9.1	Bestemmingsplan	13
9.2	Omgevingsvergunning bouwen	13
9.3	Omgevingsvergunning beperkte milieutoets	13
9.4	Watervergunning	13
9.5	Ondersteuning	13
10	ORGANISATIE	14
11	PLANNING	16
12	SELECTIE	17
12.1	Aantal tot de dialoog te selecteren genodigden	17
12.2	Gunningscriterium	17
12.3	Gunningvoorbehoud	17
12.4	Beoordelingscriteria	17
12.5	Aankondiging	18
12.6	Voorselectie	18
12.7	Aanmelding	18
12.8	Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten	19
12.9	Ervaring met onderwijshuisvesting	20
12.10	Ervaring met ontwikkelopgaven	21
12.11	Beoordeling voorselectie	21



12.12	Correspondentie	22
12.13	Uitslag	22
12.14	Sluiting aanmeldingstermijn	22
12.15	Uitnodiging tot de dialoog	23
13	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG	23
14	COLOFON	24

## 1 DOEL

Stichting Samenwerkingsscholen Kop van Noord-Holland (hierna te noemen: SSKNH) wenst de nieuwbouw van Brede School Slootdorp te doen laten realiseren door een ontwikkelende aannemer. De selectie hiervan geschiedt middels een Engineering & Construct aanbesteding volgens de procedure van een concurrentiegerichte dialoog.

Ten behoeve van deze aanbesteding zijn twee leidraden opgesteld. Deze **Prekwalificatieleidraad** verstrekt algemene informatie over het project en beschrijft de wijze waarop de voorselectie van aangemelde gegadigde marktpartijen zal plaatsvinden.

Na de voorselectie zal een drietal gegadigde marktpartijen worden uitgenodigd voor de concurrentiegerichte dialoog. Aan hen zal een **Selectieleidraad** en een **Vraagspecificatie** met een reeks bijlagen worden overhandigd.

## 2 MARKTPARTIJ

Middels deze aanbesteding wordt gezocht naar een ontwikkelende aannemende marktpartij, die een combinatie vormt met adviseurs op het gebied van gebouwconstructie en gebouwinstallaties. De architect, die in opdracht van de aanbestedende dienst het voorlopig ontwerp heeft opgesteld, zal worden overgedragen.

De gezochte marktpartij heeft ervaring op het gebied van de ontwikkeling van utiliteitsbouw op maat volgens de specificaties van een afnemer, het liefst middels UAV-GC contractverhoudingen. Ook heeft deze marktpartij ervaring op het gebied van onderwijshuisvesting. Er wordt geen systeembouw, unitbouw of industrieel flexibel modulesysteem nagestreefd.

## 3 CONTRACTVORM EN PROCEDURE

Er is sprake van een zogenaamde EC ontwikkeling (Engineering & Construct) met een beperkte Maintain vraag. Voor deze opgave wordt een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst aangegaan op basis van de Uniform Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005).

Het is de bedoeling dat een gegeven voorlopig ontwerp constructief en installatietechnisch wordt uitgewerkt via een definitief ontwerp naar een uitvoeringsgereed ontwerp, dat vervolgens wordt gerealiseerd.

Van toepassing is de Aanbestedingswet 2016. Er is gekozen voor een procedure volgens de concurrentiegerichte dialoog, nationale variant, uitgewerkt in het Aanbestedings Reglement Werken 2016 (ARW 2016), artikelen 4.1.1 tot en met 4.41.1, en Gids Proportionaliteit 2016, Staatscourant 2016 nr. 32830. De aanbesteding wordt aangekondigd via TenderNed; andere media worden niet benut.

#### 4 AANBESTEDENDE DIENST

De aanbestedende dienst wordt gevormd door het bevoegd gezag van SSKNH, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 412 39 435. SSKNH is een onderdeel van onderwijsinstelling Stichting Surplus, gevestigd De Verwachting 7, 1761 VM Anna Paulowna, Postbus 79, 1760 AB Anna Paulowna. Stichting Surplus verzorgt met 25 basisscholen openbaar onderwijs in het noordelijk deel van Noord-Holland.

*Stichting Maatschappelijk Vastgoed* (hierna te noemen: SMV) te Alkmaar treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar van het project en als gedelegeerd aanbestedende dienst namens SSKNH. De gegevens van Stichting Maatschappelijk Vastgoed zijn:

*de heer D.P. van der Veen, directeur-bestuurder*  
*Smart Business Center, Gebouw Filosoof*  
*Comeniusstraat 2A, 1817 MS Alkmaar*  
*Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar*  
*(072) 503 82 80*  
*www.mvastgoed.nl*  
*KvK Noordwest Holland 371 45 465*

De verantwoordelijk ontwikkelaar en projectmanager is de heer D.P. van der Veen (Donald) en deze is telefonisch te bereiken onder nummer **06 55 380 270** en per mail op het adres **[info@mvastgoed.nl](mailto:info@mvastgoed.nl)**

#### 5 PROJECT

SSKNH en de Gemeente Hollands Kroon zijn voornemens de Brede School Slootdorp te stichten. Deze brede school zal vervangende nieuwbouw bieden aan ABBS De Meertuin welke in 2014 is voortgekomen uit een fusie van ABBS De Regenboog en PCBS De Zaaier en op dit moment gevestigd is aan de Langeweg 89 te Slootdorp. Tevens biedt de nieuwbouw vervangende huisvesting voor peuterspeelzaal 't Weerhuisje en buitenschoolse opvang Seppelin (beide van Kappio Kinderopvang).

De nieuwbouw van de Brede School Slootdorp zal worden gevestigd aan sportpark de Belboei aan de Koningin Beatrixlaan te Slootdorp. Op deze locatie is momenteel een sportpark met voetbalvelden gesitueerd. De Gemeente Hollands Kroon stelt dit perceel in bestaande toestand in juridisch eigendom beschikbaar aan SSKNH.

De Brede School Slootdorp krijgt een normatieve oppervlakte van 960 m<sup>2</sup> BVO ten behoeve van onderwijs en een normatieve oppervlakte van 455 m<sup>2</sup> BVO ten behoeve van een gymzaal gebaseerd op de VNG 2009 normen en een stabiel leerlingaantal van in 165. De totale onderwijshuisvesting omvat daarmee 1.415 m<sup>2</sup> BVO. Inclusief een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> BVO ten behoeve van een peuterspeelzaal (door Kappio Kinderopvang) zal het totale metrage van de Brede School Slootdorp 1.485 m<sup>2</sup> BVO bedragen.

De Gemeente Hollands Kroon en SSKNH wensen de ambities op het vlak van duurzaamheid waar te maken. Er wordt om die reden gestreefd naar een energieneutraal gebouw, waarbij de verwarming en de koeling geschiedt door middel van een innovatief hybride systeem van vloerverwarming en -koeling, aangevuld met individueel regelbare luchtverwarming en -koeling, waarbij de warmte en koude betrokken worden uit een gesloten bodemenergiesysteem en waarvoor het benodigde elektrische vermogen wordt opgewekt middels zonnepanelen. Daarnaast wordt gestreefd naar een nagenoeg onderhoudsvrij casco en onderhoudsarme installaties. Het gebouw kent geen gasaansluiting en zal voldoen aan de eisen van het nieuwe Bouwbesluit per 01-01-2020 (EPC kleiner dan nul).

Adviesbureau PentaRho BV uit Apeldoorn heeft voor dit doel een ruimtelijk en functioneel programma van eisen geschreven, een technische programma van eisen en een gedetailleerd ruimteboek, waarin de uitvoering van iedere ruimte is beschreven.

ID Energie BV uit Vleuten heeft in samenwerking met Van Harlingen Grondwater Management BV uit Hillegom een technische omschrijving van de werktuigbouwkundige installaties opgesteld. Dit document behandelt de gewenste uitvoering van de werktuigbouwkundige installaties en het gewenste bodemenergiesysteem.

Carree Architecten BNA BV te Zaandam heeft een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld en BRT Architecten BV te Alkmaar heeft een voorlopig ontwerp geproduceerd.

Voor de ontwikkeling wordt een *Engineering & Construct* aanbesteding gehouden op basis van het contracteringsmodel *Secure Contracting*. In dit contracterings- en ontwikkelingsmodel wordt pas in finale zin gecontracteerd als de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tekenklaar gereed ligt. Tot dat moment van onomkeerbare ontwikkeling kennen de betrokken partijen options out.

Opdrachtgever wenst met een drietal marktpartijen in dialoog te treden over de technische uitwerking van deze brede school en de prijsvorming daarvan. Om die reden is gekozen voor de procedure van een concurrentiegerichte dialoog (Aanbestedings Regulelement Werken 2016, nationale variant).

Er zal op basis van het in eigen beheer geproduceerd Voorlopig Ontwerp (VO) een competitie worden gehouden met drie gegadigde marktpartijen, waarbij we vragen het VO technisch uit te werken en risicodragend af te prijzen. Daarnaast zal er een open begroting worden gevraagd.

Na de keuze voor een marktpartij, op basis van de economisch meest voordelige aanbieder (Beste Prijs Kwaliteits Verhouding), zal er gekozen worden voor een contractering volgens de UAV-GC 2005 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten). Er zal sprake zijn van een voorlopige gunning met afbreuksom voor de fase van VO naar DO.

## 6 LOCATIE

De geplande locatie van de Brede School Slootdorp is gelegen aan sportpark De Belboei aan de Koningin Beatrixlaan 3 te Slootdorp. Het gebied wordt aan de Noord- en Oostzijde begrensd door voetbalvelden en aan de Zuidzijde door de Koningin Beatrixlaan.

Het gaat om een gedeelte van het kadastrale perceel Wieringermeer, sectie G, nummer 2044 van de gemeente Hollands Kroon. De locatie zal kadastraal worden afgesplitst van perceel G2044 in de omvang van circa 5.650 m<sup>2</sup>.

In verband met de huidige bestemming, sport, zal er een bestemmingsplanwijziging benodigd zijn. Er is sprake zijn van een reguliere procedure (voor een zogenaamd postzegelplan). De voorbereidingen voor deze procedure zijn gestart en een eerste bijeenkomst met omwonenden heeft plaatsgevonden op 18-12-2018.

De Brede School Slootdorp wordt begrensd door een woonwijk. De principe kadastrale begrenzing is aangegeven met de rode lijn.



De toegang voor auto's loopt via de Koningin Beatrixlaan. Het sportpark beschikt over een ruime parkeergelegenheid. Een voorziening voor Kiss & Ride is hier prima te realiseren. De Kiss & Ride voorziening vraagt wel om een aanpassing van het parkeerterrein.

De locatie is uitstekend bereikbaar voor bouwverkeer en er is voldoende opstelruimte beschikbaar.

## **7 HET WERK**

Het werk bestaat uit een ontwerpogave en een realisatie opgave.

### **7.1 Voorlopig ontwerp**

Gedurende de concurrentiegerichte dialoog wordt door een drietal genodigde marktpartijen en hun adviseurs gewerkt aan de constructieve en installatietechnische uitwerking van het voorlopig ontwerp.

Om de kosten van de aanbestedingsprocedure te reduceren ontvangt ieder deelnemer een voorlopig ontwerp Plus, hetgeen wil zeggen dat er al een verdere uitwerking door de aanbestedende dienst is meegegeven.

Het aanbiedingsontwerp van iedere marktpartij bestaat tenminste uit:

- een situatieschets (schaal 1:500)
- plattegronden van de gevel- en dakaanzichten, essentiële doorsneden (schaal 1:100)
- beschrijving van de technische uitvoering van het gebouw en de voorgestelde materialisatie
- productie van een 3D model, inclusief de nodige visualisaties in kleur
- een tekening van de inrichting van het totale perceel, inclusief herinrichting parkeerterrein
- beschrijving van de voorgestelde werktuigbouwkundige installaties

Het aanbiedingsontwerp is een ruimtelijke vertaling van deze vraagspecificatie, inclusief de daarin beschreven bijlagen.

Het aanbiedingsontwerp wordt opgeleverd in de vorm van een PDF document èn in fysieke vorm.

### **7.2 Definitief ontwerp**

Na de aanbesteding wordt door de winnende marktpartij het voorlopige ontwerp uitgewerkt tot het niveau van een definitief ontwerp. De ontwikkeling- en realisatieovereenkomst wordt pas nadien gesloten, tegelijkertijd met de ondertekening van alle andere overeenkomsten volgens het contracteringsmodel Secure Contracting.

### **7.3 Uitvoeringsgereed ontwerp**

Na het nemen van het investeringsbesluit wordt door de gecontracteerde marktpartij gewerkt aan een uitvoeringsgereed ontwerp. Een Stabu bestek wordt niet verlangd. Een BIM aanpak wordt geëist.

#### **7.4 Realisatie gebouw**

De realisatie van Brede School Slootdorp volgens het geaccordeerde uitvoeringsgereed ontwerp omvat ook de terreininrichting van het perceel en de herinrichting van het parkeerterrein en Kiss&Ride voorziening.

#### **7.5 Bouwrijp maken**

Het perceel verkeert in vrijwel bouwrijpe staat. Het verwijderen van bestaande struiken en bomen, hekwerken en het egaliseren van het terrein behoort tot de opgave.

#### **7.6 Maintain en Operate**

Het toekomstige bouwkundige onderhoud en de facilitaire dienstverlening maken geen onderdeel uit van de opgave. SSKNH zal deze onderdelen te zijner tijd afzonderlijk aanbesteden.

Wel behoort tot de opgave het preventieve onderhoud en het afstandsbeheer van het gebouwbeheersysteem. Hiervoor wordt een onderhoudscontract gevraagd voor de eerste twee jaar.

#### **7.7 Overeenkomst**

Het werk zal worden gegund middels een risicodragende ontwikkeling- en realisatieovereenkomst op basis van de Uniform Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005). Een concept overeenkomst vormt een bijlage bij de vraagspecificatie.

Vanaf de ondertekening van de overeenkomst draagt de geselecteerde marktpartij de volgende risico's:

- a de prijsrisico's;
- b de uitwerkingsrisico's;
- c de constructieve risico's;
- d de uitvoeringsrisico's;
- e de planningsrisico's;
- f de vergunningsrisico's (voor zover toerekenbaar aan de marktpartij);
- g de aansprakelijkheidsrisico's voortvloeiende uit de realisatie van het Werk.

Na ondertekening van de ontwikkeling- en realisatieovereenkomst is de geselecteerde marktpartij verantwoordelijk voor het verdere ontwerpproces, de constructieve en installatietechnische uitwerking van het bouwkundige ontwerp, de vergunningprocedures, de realisatie, de veiligheid, de kwaliteit, de planning, de coördinatie, de directievoering en de aansluiting op de nutsvoorzieningen.

## 7.8 Bankgarantie

De gecontracteerde marktpartij overlegt conform de ontwikkeling- en realisatieovereenkomst een bankgarantie ten gunste van opdrachtgever in de omvang van 5%, berekend over de totale aanneemsom exclusief BTW. De bankgarantie blijft van kracht tot het einde van de onderhoudsperiode.

De bankgarantie wordt verleend door een in Nederland gevestigde algemene bank met een minimale kredietwaardigheidstatus A (conform de meest recente beoordelingen van Moody's of Standard & Poor's) of door Nationale Borg.

Ten einde onnodig liquiditeitsbeslag te voorkomen mag gedurende de aanbesteding worden volstaan met een bereidverklaring van de bank.

Originele exemplaren van de bankgaranties worden gedurende de aanbesteding niet in ontvangst genomen in verband met de bewaarplicht. Er kan worden volstaan met in kleur gescande versies.

## 7.9 Social return

De aanbestedende dienst tracht op verzoek van de Gemeente Hollands Kroon aansluiting te vinden bij het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Gemeente Hollands Kroon, zoals vastgesteld op 04-07-2017.

In dit gemeentelijke beleidsstuk wordt ingegaan op het onderwerp "social return". Voor deze social return bestaat een Toolkit SROI in Noord-Holland Noord 2017-2019, uitgegeven door het Werkgevers Servicepunt Noord-Holland Noord.

In afwijking op deze toolkit is met de gemeente besproken dat de social return eis in dit werk wordt beperkt tot het creëren van twee leerling werkplaatsen: het aanbieden van een leerwerkplek of stageplaats aan studenten en scholieren of uitkeringsgerechtigden. Voor de Beroeps Begeleidende Leerweg (BBL) dient de opdrachtnemer te zijn geregistreerd als "Erkend Leerbedrijf".

## 7.10 Inschrijfvergoeding

Aan iedere afgewezen marktpartij wordt een inschrijfvergoeding toegekend van € 20.000,-- exclusief 21% BTW. Hiervoor kunnen afgewezen partijen een factuur sturen aan de aanbestedende dienst.

## 8 VOORLOPIG ONTWERP

Een situatieschets is hieronder opgenomen.



BRT Architecten te Alkmaar heeft een voorlopig ontwerp geproduceerd, dat in essentie wordt weergegeven middels onderstaande tekeningen.

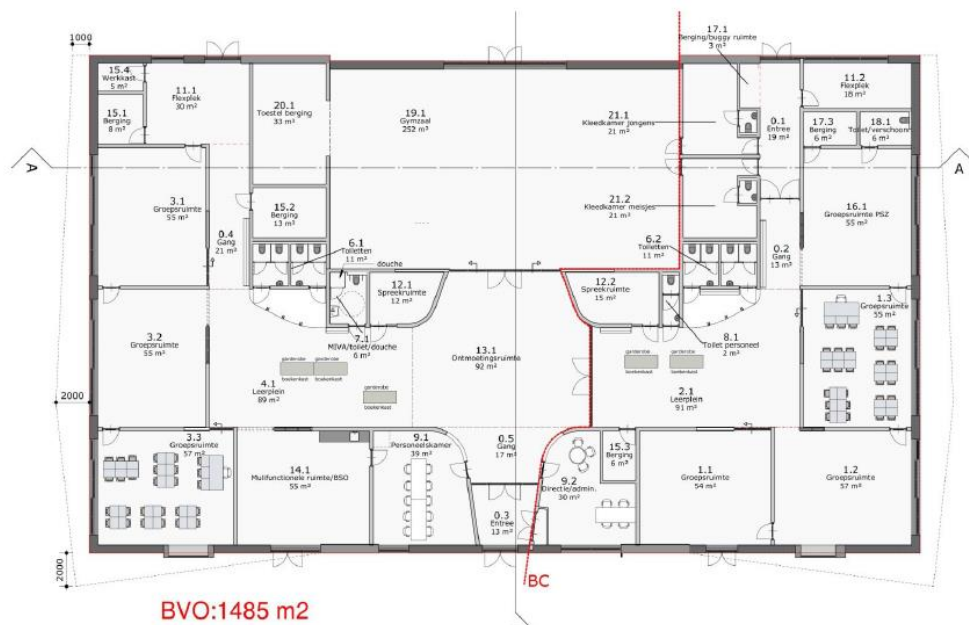




Zuidgevel



Noordgevel



## **9 BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN**

### **9.1 Bestemmingsplan**

De bestemmingsplanprocedure wordt door de Gemeente Hollands Kroon verzorgd in samenspraak met SMV. Hierin wordt geen rol verwacht van de geselecteerde marktpartij.

### **9.2 Omgevingsvergunning bouwen**

Het aanvragen en arrangeren van omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, kappen van bomen en het aanleggen van een uitrit behoort tot de opgave en dus tot de verantwoordelijkheid van de geselecteerde marktpartij.

De leges van deze vergunning zijn inbegrepen in de aanbieding van de geselecteerde marktpartij.

### **9.3 Omgevingsvergunning beperkte milieutoets**

Voor een bodemenergiesysteem met een gesloten bron is bij een bodemzijdig vermogen van meer dan 70kW een omgevingsvergunning beperkte milieutoets noodzakelijk.

Onder dit vermogen geldt alleen een melding volgens het Activiteitenbesluit.

Vergunning of melding behoren tot de taken van de geselecteerde marktpartij. De leges van deze vergunning zijn inbegrepen in de aanbieding van de geselecteerde marktpartij.

### **9.4 Watervergunning**

Alleen voor een open bron systeem is een watervergunning noodzakelijk, aan te vragen bij de Provincie Noord-Holland. Bij een open bron systeem is tevens een lozingsvergunning nodig voor spelwater (afhankelijk van de aard van de lozing te verstrekken door de gemeente of door het hoogheemraadschap).

In verband met de keuze van een gesloten bodemenergiesysteem zal geen sprake zijn van een watervergunning en een lozingsvergunning.

### **9.5 Ondersteuning**

SMV zal ondersteuning bieden bij de aanvraag van de vergunningen wegens de opgebouwde expertise.

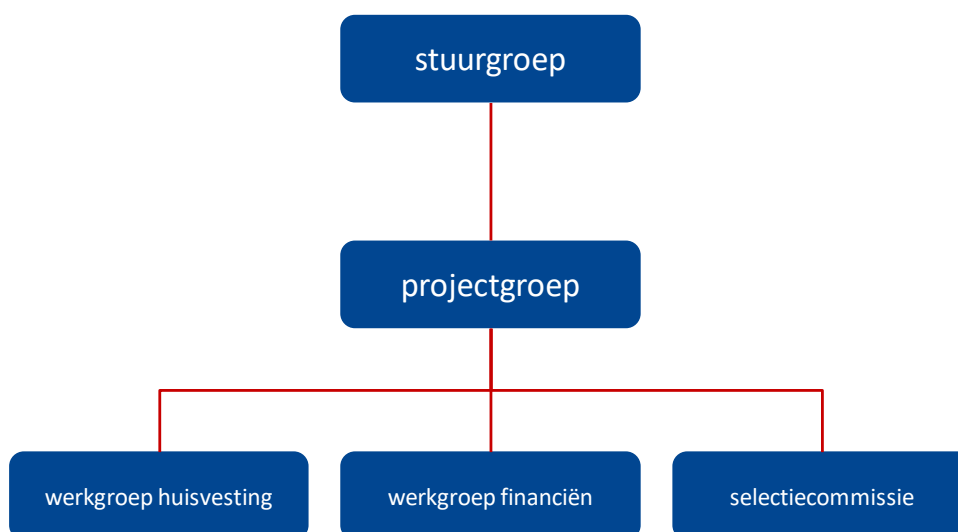
## 10 ORGANISATIE

Voor het project wordt een gebruikelijke projectstructuur gehanteerd. Het project wordt aangestuurd door de **Stuurgroep Brede School Slootdorp**. Alle besluiten worden genomen door de stuurgroep.

De besluiten worden voorbereid en uitgevoerd door een kleine **Projectgroep Brede School Slootdorp**. De projectgroep rapporteert aan de stuurgroep.

Voor de inhoudelijke afstemming worden twee werkgroepen ingericht: de **Werkgroep Huisvesting** en de **Werkgroep Financiën**. De werkgroepen rapporteren aan de projectgroep.

Ten behoeve van de aanbesteding van de werken wordt een **Selectiecommissie Brede School Slootdorp** ingericht. Deze commissie voert de dialoog en bepaalt de rangorde van de inschrijvers.





De samenstelling van de **Stuurgroep Brede School Slootdorp** is de volgende:

- mevrouw J.M.F. Vosbergen-den Teuling, voorzitter College van Bestuur SSKNH-Stichting Surplus
- mevrouw M. Hendriks, directeur-bestuurder Kappio Kinderopvang

De samenstelling van de **Projectgroep Slootdorp** is de volgende:

- de heer G. Meereboer (Gerry), stafmedewerker huisvesting, Stichting Surplus
- de heer D.P. van der Veen (Donald), ontwikkelaar, SMV

De samenstelling van de **Selectiecommissie** is de volgende:

- de heer G. Meereboer (Gerry), stafmedewerker huisvesting, Stichting Surplus
- mevrouw E. van Mameren (Eveline), locatiedirecteur De Meertuin
- mevrouw S. Zuidema (Saskia), manager Kappio Kinderopvang
- de heer M. de Rooij (Marc), architect-partner BRTA
- de heer D.P. van der Veen (Donald), ontwikkelaar, SMV
- eventueel enkele leden van het team van De Meertuin

## 11 PLANNING

<i>Periode</i>	<i>Fase</i>	<i>Activiteiten</i>
07-2017 tot 02-2019	<i>Programmafase</i>	productie vraagspecificatie en programma besluitvorming <u>aanbestedingsbesluit</u> start gesprekken met omwonenden (18-12-2018) start bestemmingsplanprocedure in 12-2018
02-2019 tot 07-2019	<i>Aanbestedingsfase</i>	doorlopen van aanbestedingsprocedure besluitvorming <u>gunningbesluit</u>
07-2019 tot 11-2019	<i>Ontwikkelingsfase</i>	productie definitief ontwerp 2019-10 bestemmingsplan vastgesteld besluitvorming <u>investeringsbesluit</u> ondertekening realisatieovereenkomst
11-2019 tot 03-2020	<i>Realisatiefase</i>	indienen aanvraag omgevingsvergunning productie uitvoeringsgereed ontwerp goedkeuring bouwvoorbereiding
03-2020 tot 01-2021	<i>Realisatiefase</i>	bouw <u>opleveringsbesluit</u>
vanaf 01-2021	<i>Beheerfase</i>	inhuizing en start exploitatie

## 12 SELECTIE

### 12.1 Aantal tot de dialoog te selecteren genodigden

Conform artikel 4.5.4 lid b ARW 2016 wordt bepaald dat het aantal tot de dialoofase van de procedure uit te nodigen gegadigde marktpartijen drie zal bedragen.

### 12.2 Gunningscriterium

Conform artikel 4.6.1 ARW 2016 zal het werk worden gegund aan de inschrijver, die naar het oordeel van de selectiecommissie de economisch meest voordeliger inschrijving (beste prijs-kwaliteits verhouding) heeft gedaan.

### 12.3 Gunningvoorbehoud

Conform artikel 4.38.1 ARW 2016 wordt gunning wordt voorbehouden. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om niet tot gunning over te gaan of de aanbesteding voortijdig af te breken.

### 12.4 Beoordelingscriteria

Conform artikelen 4.6.2 en 4.6.4 ARW 2016 worden bij de beoordeling van de inschrijvingen criteria en wegeningen aangehouden. Inschrijvers worden op ordinaal meetniveau beoordeeld en dus op ieder criterium in een rangorde ten opzichte van elkaar geplaatst.

De aanbiedingen worden beoordeeld op de volgende criteria:

prijs	gewicht 40	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (40, 80, 120)
kwaliteit	gewicht 30	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (30, 60, 90)
risico overdracht	gewicht 20	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (20, 40, 60)
teamsamenwerking	gewicht 10	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (10, 20, 30)

Het minimum aantal te behalen punten bedraagt 100 en het maximum te behalen punten bedraagt 300. De beste inschrijver heeft het hoogste aantal punten behaald.

De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van de volgende (even zwaar wegende) deelaspecten:

- stedenbouwkundige kwaliteit;
- functionaliteit;
- materialisatie en constructieve uitwerking;
- installatietechnische uitwerking;
- zonwering;
- onderhoudsgevoeligheid;
- kwaliteit terreininrichting.

## 12.5 Aankondiging

De aanbesteding wordt op **dinsdag 12 februari 2019** gepubliceerd.

## 12.6 Voorselectie

De concurrentiegerichte dialoog wordt voorafgegaan door een voorselectie (prekwalificatie).

De voorselectie geschiedt op basis van de volgende aspecten:

- A financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten
- B ervaring met onderwijshuisvesting
- C ervaring met ontwikkelopgaven (in de maatschappelijke utiliteitsbouw)

## 12.7 Aanmelding

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de aanbesteding stuurt u een brief (ondertekend door de verantwoordelijk directeur van uw onderneming), waarin u aangeeft zich aan te melden als gegadigde. De brief kunt u richten aan:

*Stichting Maatschappelijk Vastgoed  
aanmelding aanbesteding Brede School Slootdorp  
t.a.v. de heer D.P. van der Veen  
postbus 1046  
1810 KA Alkmaar*

**De brief wordt uitsluitend in digitale vorm (PDF bestand) verzonden. Bij deze brief voegt u een zestal bijlagen.**

**Brief en bijlagen vormen één PDF bestand; wij ontvangen dus slechts één bestand per gegadigde.**

**Ter ontlasting van ons mailsysteem wordt de aanmelding door u verzonden via [www.wetransfer.com](http://www.wetransfer.com). Hierbij gebruikt u het volgende e-mailadres: [info@mvastgoed.nl](mailto:info@mvastgoed.nl)**

**De bestandsnaam is als volgt: 2019.03.dag.aanmelding BSS.uwkortebedrijfsnaam.pdf**

("dag" = bijvoorbeeld 16). De bijlagen worden hieronder beschreven.

De brief vermeldt de naam en de gegevens van de projectleider en van de verantwoordelijk directeur en u vermeldt uw e-mailadres voor het voeren van de correspondentie.

**Tevens neemt u in de aanmeldingsbrief de volgende passage op:**

*"Wij gaan akkoord met de keuze van de aanbestedingsprocedure en de uitwerking van de voorselectie daarvan, zoals beschreven in de ontvangen prekwalificatieleidraad".*

## **12.8 Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten**

Dit aspect is van grote betekenis. U dient ons ervan te overtuigen dat uw onderneming de komende jaren zal overleven en de onderhavige opgave in financiële zin gemakkelijk aan kan.

Indien uw bedrijf een combinatie vormt met een ander bedrijf, dan worden de eisen aan iedere combinant afzonderlijk gesteld.

Conform de Ontwikkeling- en Realisatie Overeenkomst wordt een bankgarantie ten gunste van opdrachtgever in de omvang van 5% gesteld, berekend over de totale aanneemsom exclusief BTW. De bankgarantie blijft van kracht tot het einde van de onderhoudsperiode. De bankgarantie wordt verleend door een in Nederland gevestigde algemene bank met een minimale kredietwaardigheidstatus A (conform de meest recente beoordelingen van Moody's of Standard & Poor's) of door Nationale Borg.

Om te kunnen deelnemen aan de aanbesteding verlangen wij een ondertekende brief van uw huisbank, waarin ons wordt medegedeeld dat een dergelijke bankgarantie voor uw bedrijf in relatie tot het project op verzoek zal worden verleend (bereidverklaring). De brief vermeldt het door u ingeschatte maximum bedrag.

Deze **bereidverklaring** wordt als **BIJLAGE 1** bij uw brief met het verzoek om te mogen deelnemen aan de aanbesteding opgenomen. Indien deze bijlage ontbreekt of onvolledig is, kan worden besloten uw aanmelding niet in verdere behandeling te nemen.

Als **BIJLAGE 2** verstrekt u op maximaal 1 vel A4 in tabelvorm een opgave van:

- uw harde orderpositie voor 2019 en 2020;
- uw omzet gedurende de afgelopen vijf jaren en de prognose omzet over 2019;
- de omvang van het personeelsbestand (uitgesplitst naar vast personeel en ZZP-ers) gedurende de afgelopen vijf jaren en prognose 2019
- de ontwikkeling van de netto winst na belastingen gedurende de afgelopen vijf jaar met een prognose voor 2019;
- het balanstotaal over de afgelopen vijf jaren met een prognose voor 2019;
- de ontwikkeling van uw solvabiliteit en netto werkkapitaal over de afgelopen vijf jaren met een prognose voor eind 2019.

Als uw bedrijf een onderdeel vormt van een grotere structuurvennootschap, dan gelden de vragen alleen voor uw onderdeel.

Indien deze bijlage ontbreekt of onvolledig is, kan worden besloten uw aanmelding niet in verdere behandeling te nemen.

**BIJLAGE 3** wordt gevormd door een eigen verklaring dat uw bedrijf in de afgelopen vijf jaren geen situatie van surséance van betaling heeft gekend en dat uw bedrijf op dit moment niet in surséance van betaling verkeert of faillissement. Indien uw bedrijf in de afgelopen vijf jaren is overgenomen, geldt de verklaring tevens voor het overnemende moederbedrijf. Tevens wordt in bijlage 3 verklaard dat de uitsluitingsgronden, zoals genoemd in artikelen 4.13.1 t/m 4.13.5 en 4.13.7 niet van toepassing zijn.

Indien deze bijlage ontbreekt of onvolledig is, kan worden besloten uw aanmelding niet in verdere behandeling te nemen.

Ten aanzien van de in de aankondiging van deze aanbesteding opgenomen integriteitseisen geldt dat bewijsstukken alleen dienen te worden overlegd indien daar door ons om wordt gevraagd.

Veiligheid is voor ons een belangrijk aspect. **BIJLAGE 4** wordt gevormd door een afschrift van uw certificaat van het veiligheidsbeheerssysteem (VCA\*\*:<sup>2008</sup>/5.1 of OHSAS 18001:2007).

Het certificaat staat op naam van uw onderneming. Certificaten van individuen worden terzijde gelegd.

Zonder geldig certificaat wordt uw aanmelding niet in verdere behandeling genomen.

## 12.9 Ervaring met onderwijshuisvesting

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van tenminste twee afgeronde projecten onderwijshuisvesting, maar wij zijn zeker geïnteresseerd in uw totaalervaring.

Gaarne ontvangen wij al uw referenties op dit gebied over de afgelopen vijf jaren (oplevering vanaf 01-01-2014 tot en met 31-12-2018), waarbij van iedere projectreferentie een projectblad van 1 vel A4 wordt verlangd, voorzien van de volgende specificaties:

- naam project
- foto
- naam opdrachtgever
- plaats
- soort onderwijs (primair, voortgezet, beroeps, ROC/MBO, HBO, universitair, MFA/brede school, cultureel centrum)
- periode van uitvoering
- aard van het project (nieuwbouw, renovatie, uitbreiding)
- takenpakket en rol
- contactwaarde
- metrage in BVO

In verband met de minimumeis geeft u eerst de twee in uw ogen meest relevante projecten aan (referentie 1 en 2). Deze informatie levert u aan als **BIJLAGE 5**.

Indien deze bijlage ontbreekt of onvolledig is, kan worden besloten uw aanmelding niet in verdere behandeling te nemen.

### **12.10 Ervaring met ontwikkelopgaven**

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van tenminste twee afgeronde relevante referentieprojecten, maar wij zijn zeker geïnteresseerd in uw totaalervaring.

Design & Build ervaring met projecten van onderwijshuisvesting is een pre, maar geen noodzakelijke voorwaarde. In plaats hiervan wordt Design & Build of Engineering & Construct ervaring in de maatschappelijke utiliteitsbouw evenzeer gewaardeerd, waarbij dan wel als voorwaarde geldt dat er geen sprake mag zijn van projectontwikkeling voor eigen risico. Zo zou bijvoorbeeld Design & Build ervaring voor een gemeentelijk kantoor of zorgcentrum kunnen worden vermeld, maar de ontwikkeling van een winkelcentrum is weer geen geschikt referentie.

In verband met de minimumeis geeft u eerst de twee in uw ogen meest relevante projecten aan (referentie 1 en 2).

In **BIJLAGE 6** van uw brief geeft u uw gerealiseerde projectreferenties op dit gebied over een afgelopen periode van vijf jaar (oplevering vanaf 01-01-2014 tot en met 31-12-2018) Per project wederom 1 vel A4, voorzien van de volgende specificaties:

- naam project
- naam opdrachtgever
- plaats
- periode van uitvoering
- aard van het project
- takenpakket en rol
- contactwaarde
- metrage in BVO

Indien deze bijlage ontbreekt of onvolledig is, kan worden besloten uw aanmelding niet in verdere behandeling te nemen.

### **12.11 Beoordeling voorselectie**

Uit de ontvangen aanmeldingen worden allereerst de onvolledige aanmeldingen ter zijde gelegd. Vervolgens wordt gezien welke partijen voldoen aan de minimumeisen.

Indien er meer dan drie gegadigden zijn, die zich kwalificeren volgens de minimumeisen, worden deze partijen ten opzichte van elkander beoordeeld door middel van het bepalen van een rangorde.

Bij deze rangordebepaling van de gegadigden wordt per aspect een ordinale schaal van 1 tot en met 15 wordt aangehouden (in het geval van 15 gekwalificeerde gegadigden of minder als er minder gegadigden zijn).

De beste presterende partij krijgt 15 punten (of zoveel als het aantal gegadigden) en de slechtst presterende partij verkrijgt 1 punt. Een gelijke beoordeling per aspect kan niet plaatsvinden.

Aspect A weegt voor 40% mee in het eindoordeel; aspect B voor 30% en aspect C voor 30%; dit wordt uitgewerkt door middels een vermenigvuldigingsfactor van respectievelijk 4, 3, 3. Hierdoor kan een deelnemer maximaal 150 punten scoren en minimaal 10 punten (bij een aantal van 15 gegadigden).

Een score van 10 punten betekent niet dat uw bedrijf er slecht voor staat, maar dat uw bedrijf in verhouding tot de anderen in de ogen van de opdrachtgever minder gekwalificeerd is voor de opgave.

De drie partijen met de hoogste score worden uitgenodigd voor deelname aan de concurrentiegerichte dialoog.

Indien het aantal gegadigden op basis van de ontvangen schriftelijke informatie niet op objectieve gronden kan worden teruggebracht tot een aantal van drie gegadigde marktpartijen, dan zal er een loting plaatsvinden om dit aantal alsnog te bereiken.

## **12.12 Correspondentie**

Gedurende de voorselectie worden de documenten uitsluitend in digitale vorm (PDF) uitgewisseld via het verstrekte e-mailadres en uw e-mailadres.

## **12.13 Uitslag**

De uitslag wordt schriftelijk door Stichting Maatschappelijk Vastgoed bekend gemaakt, eveneens in de vorm van een PDF brief aangehecht aan een e-mailbericht.

## **12.14 Sluiting aanmeldingstermijn**

Aanmeldingen dienen te worden ingediend uiterlijk op

**dinsdag 5 maart 2019 om 12.00 uur 's middags.**

Aanmeldingen, die na dit tijdstip worden ontvangen, worden terzijde gelegd.

## 12.15 Uitnodiging tot de dialoog

De uitnodiging voor deelname aan de concurrentiegerichte dialoog wordt verstuurd op

**dinsdag 12 maart 2019**

Op deze datum worden ook de afgewezen partijen geïnformeerd. Zowel de uitnodiging als de afwijzing worden uitsluitend in digitale zin verstuurd per e-mail in de vorm van een PDF bestand.

## 13 CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG

Ten behoeve van de concurrentiegerichte dialoog zullen aan de drie genodigde marktpartijen de volgende documenten worden overhandigd:

- selectieleidraad
- vraagspecificatie met de volgende bijlagen:
  - voorlopig ontwerp
  - ruimtelijk en functioneel programma van eisen
  - technische programma van eisen
  - ruimteboek
  - technische omschrijving van de werktuigbouwkundige installaties
  - stedenbouwkundig programma van eisen
  - ontwikkelings- en realisatieovereenkomst
  - overeenkomst architect
  - sonderingsrapportage

Vooralsnog wordt de volgende detailplanning van de aanbesteding aangehouden.

Op **dinsdag 19 maart 2019** zullen de eerste dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

Op **vrijdag 12 april 2019** zullen de tweede dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

Op **woensdag 8 mei 2019** zullen de derde dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

Op **dinsdag 28 mei 2019** zullen de vierde dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

De inschrijving vindt plaats op **maandag 24 juni 2019 uiterlijk om 12.00 uur**.

De uitslag wordt bekend gemaakt op **woensdag 3 juli 2019**.



14 COLOFON

---

Opdrachtgever : SSKNH - Stichting Surplus  
Project : Brede School Slootdorp  
Dossier : MV1701.02.001  
Omvang rapport : 24 pagina's  
Auteur : drs. D.P. van der Veen  
Bijdragen :  
Projectmanager :  
Directeur : drs. D.P. van der Veen  
Datum : 4 februari 2019  
Handtekening



### ***Stichting Maatschappelijk Vastgoed***

*Smart Business Center, gebouw Filosoof  
Comeniusstraat 2a, 1817 MS Alkmaar  
Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar  
T (072) 503 82 80  
M (06) 55 380 270  
E [info@mvastgoed.nl](mailto:info@mvastgoed.nl)  
I [www.mvastgoed.nl](http://www.mvastgoed.nl)  
Kamer van Koophandel 371 45 465  
IBAN NL65 RABO 01335 81 950  
BTW NL 8200 35 270 B01*

