

Kindcentrum De Berk



prekwalificatieleidraad

Stichting Leerrijk!

23 mei 2019
definitief

Kindcentrum De Berk



prekwalificatieleidraad

dossier :	MV1603.02.001
kenmerk :	DV.190523.01
versie :	02
opdrachtgever :	Stichting Leerrijk!
datum :	23 mei 2019
status :	definitief

INHOUD	BLAD
1 DOEL	3
2 MARKTPARTIJ	3
3 CONTRACTVORM EN PROCEDURE	3
4 AANBESTEDENDE DIENST	4
5 PROJECT	4
6 LOCATIE	6
7 HET WERK	9
7.1 Voorlopig ontwerp	9
7.2 Definitief ontwerp	9
7.3 Uitvoeringsgereed ontwerp	9
7.4 Realisatie gebouw	10
7.5 Sloop, bouwrijp maken en tijdelijke huisvesting	10
7.6 Financiering	10
7.7 Maintain en Operate	10
7.8 Overeenkomst	10
7.9 Bankgarantie	11
7.10 Social return	11
7.11 Inschrijfvergoeding	11
8 VOORLOPIG ONTWERP	12
9 BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN	18
9.1 Beheersverordening	18
9.2 Omgevingsvergunning bouwen	18
9.3 Omgevingsvergunning beperkte milieutoets	18
9.4 Watervergunning	18
9.5 Ondersteuning	18
10 ORGANISATIE	19
11 PLANNING	21
12 SELECTIE	22
12.1 Aantal tot de dialoog te selecteren genodigden	22
12.2 Gunningscriterium	22
12.3 Gunningsvoorbehoud	22
12.4 Beoordelingscriteria	22
12.5 Aankondiging	23
12.6 Voorselectie	23
12.7 Aanmelding	23
12.8 Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten	24
12.9 Ervaring met onderwijshuisvesting	25
12.10 Ervaring met ontwikkelopgaven	26



12.11	Beoordeling voorselectie	26
12.12	Correspondentie	27
12.13	Uitslag	27
12.14	Sluiting aanmeldingstermijn	27
12.15	Uitnodiging tot de dialoog	28
13	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG	28
14	COLOFON	29

1 DOEL

Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (hierna te noemen: SMV) wenst de nieuwbouw van Kindcentrum De Berk in Kaatsheuvel 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

Voor de exploitatie van het kindcentrum zal Stichting Gebouwbeheer Leerrijk! worden opgericht (hierna te noemen: SGL). SGL zal eigenaar worden van de opstallen en deze verhuren aan Stichting Leerrijk! in Kaatsheuvel, een instelling voor primair onderwijs. Uiteindelijk zal SGL een realisatieovereenkomst aangaan met de ontwikkelende aannemer. SGL zal worden bestuurd door het bestuur van Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar en zal ook op het zelfde adres worden gevestigd.

SMV treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar van het project en als gedelegeerd aanbestedende dienst namens Stichting Leerrijk! 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**

5 PROJECT

SGL, Stichting Leerrijk! en de Gemeente Loon op Zand zijn voornemens het Kindcentrum De Berk te stichten. Deze brede school zal vervangende nieuwbouw bieden aan basisschool De KlimOp en de Theresiaschool, beide te Kaatsheuvel, welke voor dit doel zullen samengaan. Tevens wordt huisvesting voorzien van een peuterspeelzaal door een nader door Stichting Leerrijk! te bepalen partij.

De nieuwbouw van het Kindcentrum De Berk zal worden gevestigd aan de Anjerstraat 4a, 5171 BM Kaatsheuvel. Op deze locatie is momenteel basisschool De KlimOp gevestigd. De Gemeente Loon op Zand Kroon stelt dit perceel in bouwrijpe toestand beschikbaar aan SGL middels een opstalrecht.

Kindcentrum De Berk krijgt een normatieve oppervlakte van 1.653 m² BVO, inclusief een oppervlakte van 70 m² BVO ten behoeve van een peuterspeelzaal (Voor- en Vroegschoolse Educatie).

Stichting Leerrijk!, de Gemeente Loon op Zand en SMV 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 vervolgens 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 dit kindcentrum en de prijsvorming daarvan. Om die reden is gekozen voor de procedure van een concurrentiegericht dialoog (Aanbestedings Reglement 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.

SGL zal het kindcentrum verhuren aan Stichting Leerrijk! op basis van een 30 jarige huurovereenkomst. SGL zal hiervoor met de Gemeente Loon op Zand een bekostigingsovereenkomst aangaan. SGL verkrijgt een opstalrecht op het perceel en een garantstelling om zelfstandig een financiering aan te gaan bij BNG Bank. SGL zal als eigenaar van de opstallen deze ook onderhouden.

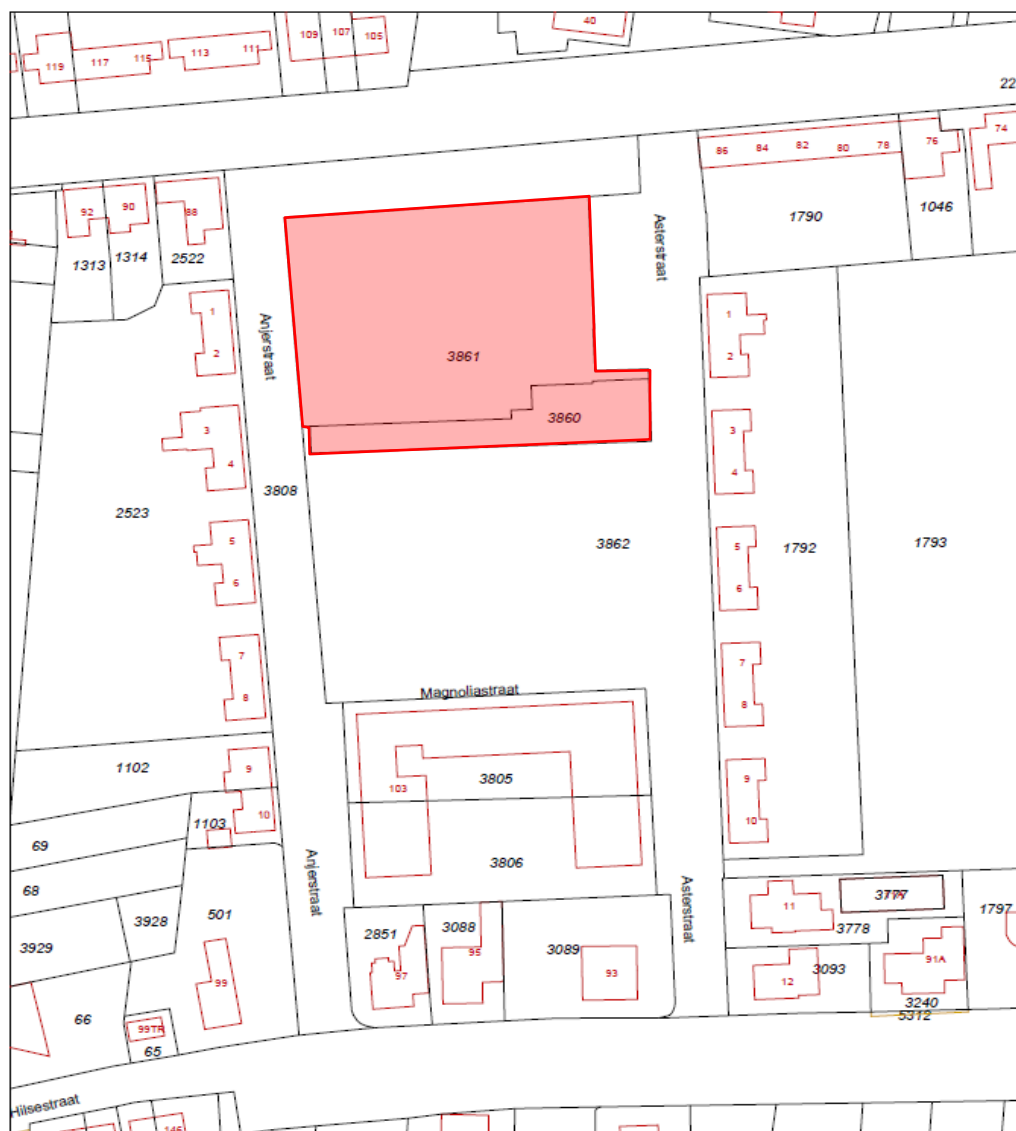
Er is derhalve sprake van een afwijkende eigendoms- en financieringssituatie ten opzichte van het in ons land gebruikelijke model.

6 LOCATIE

De locatie van Kindcentrum De Berk is gelegen aan de Anjerstraat 4a, 5171 BM Kaatsheuvel.

Het gaat om de kadastrale percelen sectie L, nummers 3860 en 3861 van de gemeente Loon op Zand. De percelen hebben een gezamenlijke omvang van circa 2.915 m². Tevens zullen enkele delen van percelen L 3862 en L 3808 worden benut. In totaal wordt de oppervlakte circa 3.850 m².

Op onderstaande kadastrale kaart zijn de twee hoofdpercelen percelen rood gearceerd.

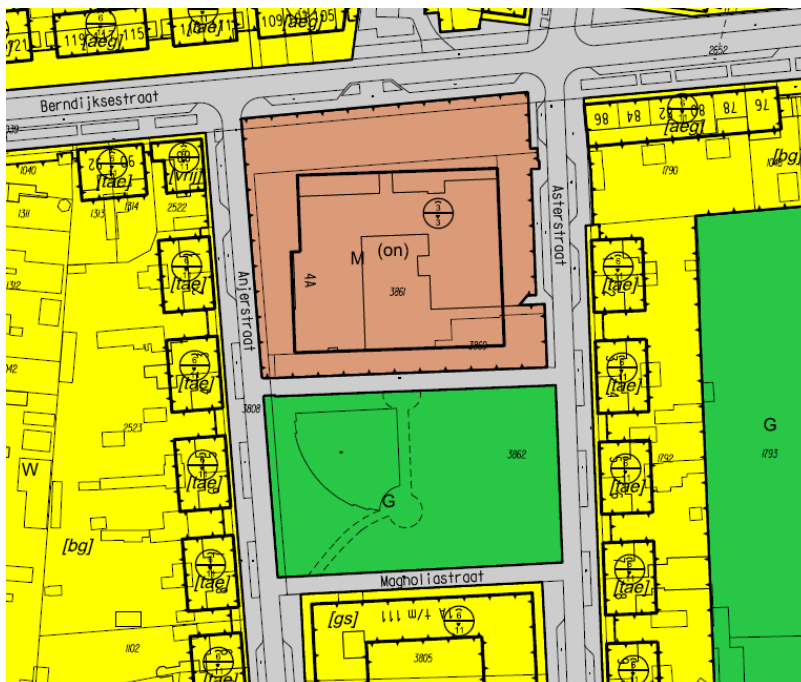


Percelen, huidige schoolgebouw en de omgeving zijn weergegeven op onderstaande kaart.



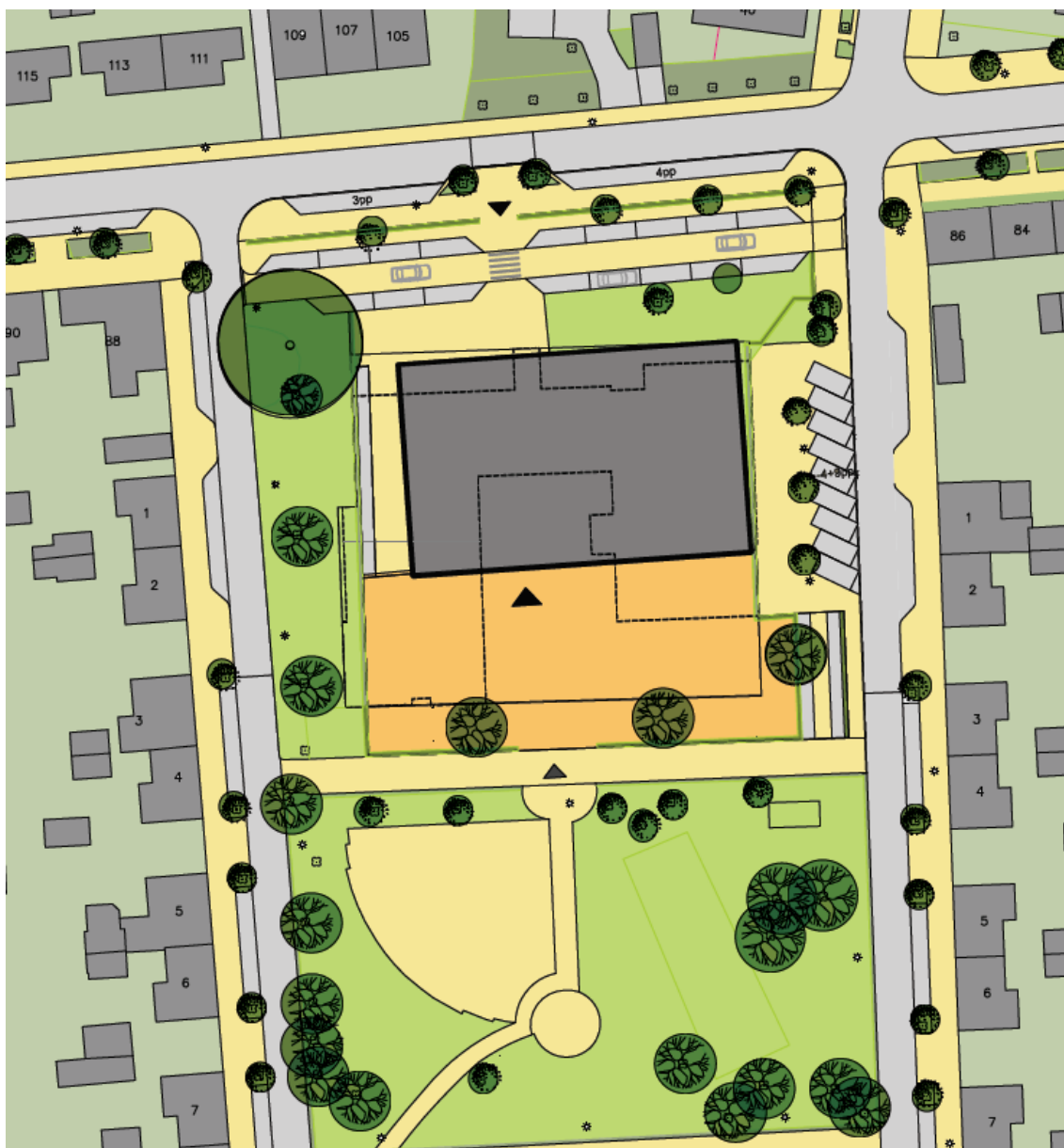
Het juridisch eigendom van de beide hoofdpercelen berust op dit moment bij Stichting Leerrijk!. Stichting Leerrijk! zal dit juridisch eigendom terug geven aan de Gemeente Loon op Zand, zodat deze gemeente een opstalrecht kan vestigen ten gunste van SGL.

Het huidige bestemmingsplan van het plangebied heeft de status van een beheersverordening. Het gaat om de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel met als kenmerk NL.IMRO.0809.BvoKaatsheuvel, welke is vastgesteld op 20 september 2012. Hieronder is een deel van de plankaart opgenomen.



In de regels is bepaald dat het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. Het bouwvlak is ruim genoeg, maar er is bepaald dat de maximale goothoogte en bouwhoogte 3 meter is. Het huidige schoolgebouw is echter reeds deels in twee lagen uitgevoerd en de bestaande gymzaal is eveneens hoger dan 3 meter.

De Gemeente Loon op Zand heeft in samenspraak met SMV en Stichting Leerrijk! besloten om voor dit gebied geen bestemmingsplan op te stellen, maar gebruik te maken van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. De aanvraag wegens het handelen in strijd met de regels van de beheersverordening is reeds in gang gezet. Ten behoeve van die procedure is onderstaande plankaart opgesteld.



7 HET WERK

Het werk bestaat uit een ontwerpopgave en een realisatie opgave.

7.1 Voorlopig ontwerp

Gedurende de concurrentiegerichtte 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 (indien wordt afgeweken van het meegegeven voorlopige ontwerp):

- 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. Indien het aanbiedingsontwerp van het gebouw en de terreininrichting het meegegeven voorlopige ontwerp volgt, kan worden volstaan met de beschrijving van de constructieve en installatietechnische uitwerking ervan.

Het aanbiedingsontwerp wordt opgeleverd in de vorm van een PDF document en 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 het Kindcentrum De Berk volgens het geaccordeerde uitvoeringsgereed ontwerp omvat ook de terreininrichting van het perceel en de Kiss&Ride voorziening.

7.5 Sloop, bouwrijp maken en tijdelijke huisvesting

Het perceel wordt door de Gemeente Loon op Zand in bouwrijpe staat gebracht. De sloop van de bestaande opstallen en het bouwrijp maken behoren dus niet tot de opgave. Ook zorgt de gemeente tijdig voor adequate tijdelijke huisvesting. Deze tijdelijke huisvesting is ook daadwerkelijk beschikbaar en wordt nu voorbereid.

7.6 Financiering

Hoewel sprake is van een zogenaamde DBFM (Design, Build, Finance & Maintain) ontwikkeling, wordt de financiering niet vervat in deze aanbesteding.

Het gebouw wordt gefinancierd door een door SGL aan te trekken lening bij BNG Bank op basis van een bestaand arrangement..

7.7 Maintain en Operate

Het toekomstige bouwkundige onderhoud en de facilitaire dienstverlening maken geen onderdeel uit van de opgave. SGL 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.

7.8 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.

7.9 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 kredietwaardigheidsstatus A (conform de meest recente beoordelingen van Moody's of Standard & Poor's) of door Nationale Borg of door een verzekeraar als Euler Hermes.

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.

7.10 Social return

Er wordt van de inschrijvende partij verlangd om ten minste twee leerwerkplekken of stageplaatsen te creëren. Voor de Beroeps Begeleidende Leerweg (BBL) dient de inschrijvende partij te zijn geregistreerd als "Erkend Leerbedrijf".

7.11 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

Carree Architecten BNA BV te Zaandam heeft een voorlopig ontwerp geproduceerd, dat in essentie wordt weergegeven middels onderstaande tekeningen.







noordgevel



zuidgevel

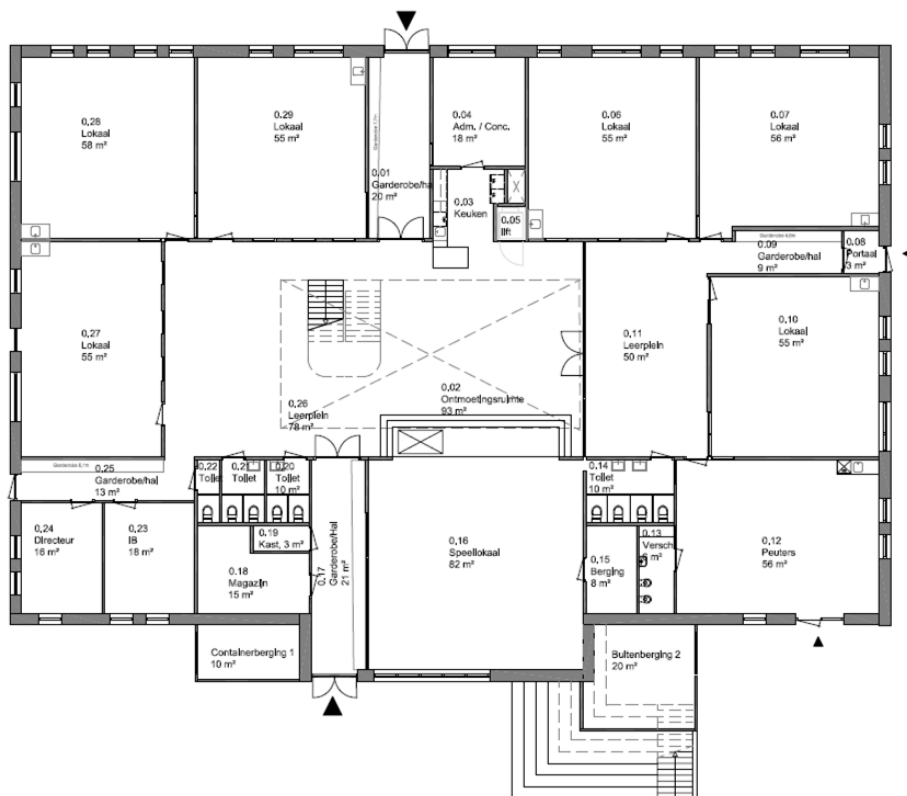


oostgevel

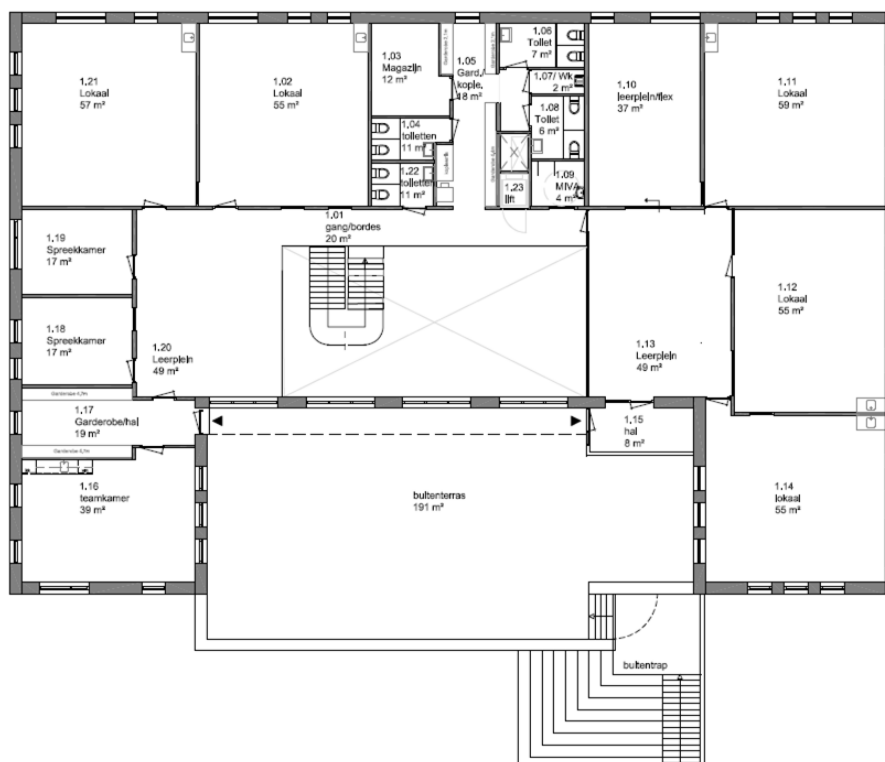


westgevel

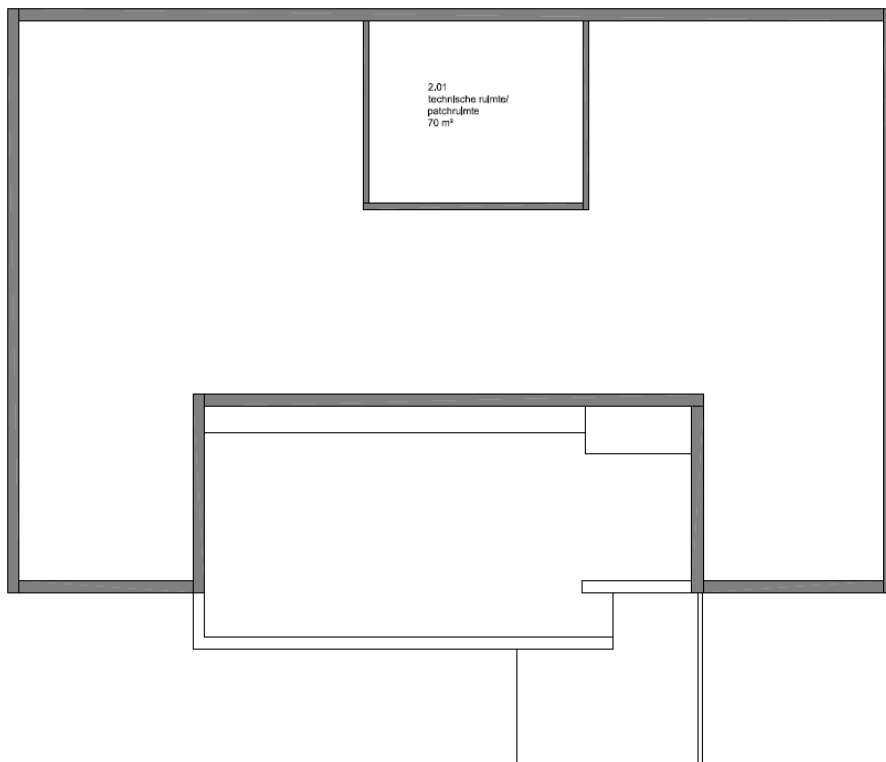
BG



V1



dak



9 BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN

9.1 Beheersverordening

De procedure voor het handelen in strijd met de regels van de beheersverordening wordt door de Gemeente Loon op Zand 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 Kiss&Ride faciliteit en parkeervoorzieningen behoort tot de opgave en dus tot de verantwoordelijkheid van de geselecteerde marktpartij.

De leges van deze vergunning zijn inbegrepen in de aanbidding 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.

De aanvraag van een vergunning of melding behoren tot de taken van de geselecteerde marktpartij. De leges van deze vergunning zijn inbegrepen in de aanbidding van de geselecteerde marktpartij.

9.4 Watervergunning

Alleen voor een open bron systeem is een watervergunning noodzakelijk, aan te vragen bij de Provincie Noord-Brabant. Bij een open bron systeem is tevens een lozingsvergunning nodig voor spoelwater (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.

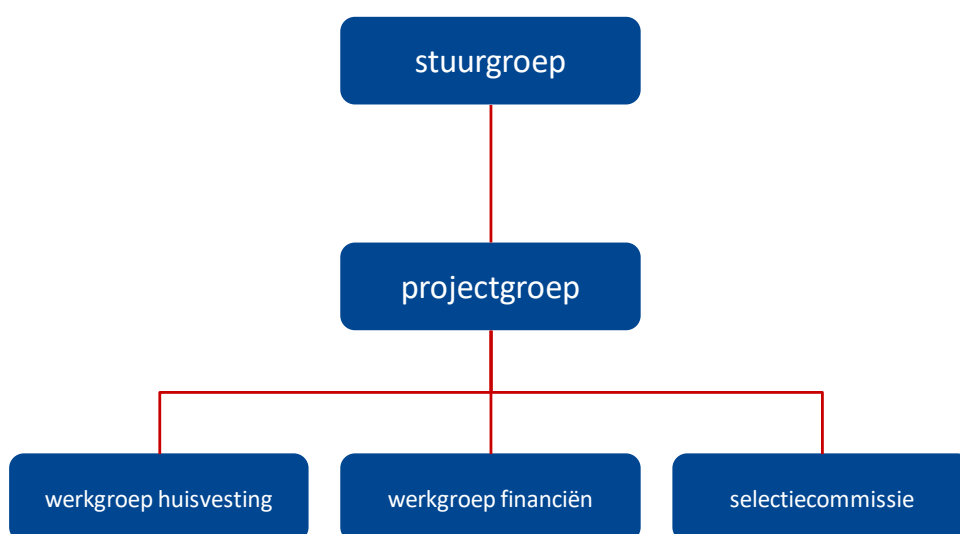
10 ORGANISATIE

Voor het project wordt een gebruikelijke projectstructuur gehanteerd. Het project wordt aangestuurd door de **Stuurgroep Kindcentrum De Berk**. Alle besluiten worden genomen door de stuurgroep.

De besluiten worden voorbereid en uitgevoerd door een kleine **Projectgroep Kindcentrum De Berk**. 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 Kindcentrum De Berk** ingericht. Deze commissie voert de dialoog en bepaalt de rangorde van de inschrijvers.





De samenstelling van de **Stuurgroep Kindcentrum De Berk** is de volgende:

- *de heer G. Bruijniks, wethouder ruimtelijke ontwikkeling, gemeente Loon op Zand, voorzitter*
- *de heer J. Leijtens, voorzitter College van Bestuur, Stichting Leerrijk!, lid*

De samenstelling van de **Projectgroep Kindcentrum De Berk** is de volgende:

- *de heer J. Leijtens, voorzitter College van Bestuur, Stichting Leerrijk!*
- *de heer T. van der Leun, intern projectleider, gemeente Loon op Zand*
- *de heer D.P. van der Veen, ontwikkelaar en projectmanager, SMV, voorzitter projectgroep*

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

- *de heer J. Leijtens, voorzitter College van Bestuur, Stichting Leerrijk!*
- *mevrouw I. Stokkermans, locatiedirecteur De KlimOp/Theresiaschool*
- *mevrouw N. Carree, architect Carree Architecten BNA BV*
- *de heer D.P. van der Veen, ontwikkelaar, SMV*
- *enkele leden van het team van De KlimOp/Theresiaschool*

11 PLANNING

<i>Periode</i>	<i>Fase</i>	<i>Activiteiten</i>
06-2019 tot 11-2019	<i>Aanbestedingsfase</i>	doorlopen van aanbestedingsprocedure <u>gunningbesluit</u>
11-2019 tot 04-2020	<i>Ontwikkelingsfase</i>	productie Definitief Ontwerp: <u>investeringsbesluit</u> ondertekening alle uitwerkingsovereenkomsten in deze fase aanbesteding sloop en asbestsanering
04-2020 tot 09-2020	<i>Realisatiefase</i>	indienen aanvraag omgevingsvergunning productie Uitvoeringsgereed Ontwerp goedkeuring bouwvoorbereiding sloop en asbestsanering bestaande opstallen bouwrijp maken terrein
09-2020 tot 08-2021	<i>Realisatiefase</i>	bouw <u>opleveringsbesluit</u>
vanaf 08-2021	<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 dialoogfase 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 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 wegen 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 puntenaantal (40, 80, 120)
kwaliteit	gewicht 30	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers puntenaantal (30, 60, 90)
risico overdracht	gewicht 20	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers puntenaantal (20, 40, 60)
teamsamenwerking	gewicht 10	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers puntenaantal (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 **vrijdag 31 mei 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 Kindcentrum De Berk
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 zestel 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. Hierbij gebruikt u het volgende e-mailadres: info@mvastgoed.nl

De bestandsnaam is als volgt: 2019.06.dag.aanmelding De Berk.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 of door een verzekeraar als Euler Hermes.

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**:²⁰⁰⁸/5.1 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 01-05-2019), 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 01-05-2019). 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

vrijdag 21 juni 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

vrijdag 5 juli 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 **woensdag 21 augustus 2019** zullen de eerste dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

Op **woensdag 11 september 2019** zullen de tweede dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

Op **woensdag 2 oktober 2019** zullen de derde dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

Op **woensdag 23 oktober 2019** zullen de vierde dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

De uitnodiging tot inschrijving wordt verstuurd op **vrijdag 25 oktober 2019.**

De inschrijving vindt plaats op **woensdag 6 november 2019 uiterlijk om 12.00 uur.**

De uitslag wordt bekend gemaakt op **woensdag 20 november 2019.**

14 COLOFON

Opdrachtgever	: Stichting Leerrijk!
Project	: nieuwbouw Kindcentrum De Berk, Kaatsheuvel
Dossier	: MV1603.02.001
Omvang rapport	: 29 pagina's
Auteur	: drs. D.P. van der Veen
Bijdragen	:
Projectmanager	:
Directeur	: drs. D.P. van der Veen
Datum	: 23 mei 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
I www.mvastgoed.nl
Kamer van Koophandel 371 45 465
IBAN NL65 RABO 01335 81 950
BTW NL 8200 35 270 B01*

