

## Prekwalificatieleidraad

IKC Woensdrecht



|                       |                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever</b>  | Stichting Maatschappelijk Vastgoed,<br>gemeente Woensdrecht, Lowys Porquinstichting, Jongleren |
| <b>Opgesteld door</b> | Bram Hoenselaar en Jan Roelofs                                                                 |
| <b>Kenmerk</b>        | U21442                                                                                         |
| <b>Versie</b>         | Versie 5                                                                                       |
| <b>Datum</b>          | 20 juli 2021                                                                                   |

## Inhoudsopgave

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Doel</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Marktpartij</b>                                         | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Contractvorm en procedure</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Aanbestedende dienst</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Project</b>                                             | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Locatie</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Het werk</b>                                            | <b>7</b>  |
|           | 7.11 Inschrijfvergoeding                                   | 9         |
| <b>8</b>  | <b>Voorlopig ontwerp</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Bestemmingsplan en vergunningen</b>                     | <b>15</b> |
|           | 9.1 Bestemmingsplan                                        | 15        |
|           | 9.2 Omgevingsvergunning bouwen                             | 15        |
|           | 9.3 Omgevingsvergunning beperkte milieutoets               | 15        |
|           | 9.4 Ondersteuning                                          | 15        |
| <b>10</b> | <b>Organisatie</b>                                         | <b>15</b> |
| <b>11</b> | <b>Planning</b>                                            | <b>17</b> |
| <b>12</b> | <b>Selectie</b>                                            | <b>17</b> |
|           | 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                        | 20        |
|           | 12.11 Beoordeling voorselectie                             | 21        |
|           | 12.12 Correspondentie                                      | 21        |
|           | 12.13 Uitslag                                              | 22        |
|           | 12.14 Sluiting aanmeldingstermijn                          | 22        |
|           | 12.15 Uitnodiging tot de dialoog                           | 22        |
| <b>13</b> | <b>Concurrentiegericht dialoog</b>                         | <b>22</b> |

## 1 Doel

Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (hierna te noemen: SMV) wenst een geheel nieuw Integraal Kindcentrum (hierna: IKC) in Woensdrecht te doen laten realiseren door een ontwikkelende aannemer. De selectie hiervan geschiedt middels een Engineering & Construct aanbesteding volgens de procedure van een concurrentiegericht dialogoog.

De gemeente Woensdrecht, de Lowys Porquinstichting en kinderopvangorganisatie Jongleren worden de gebruikers van het IKC Woensdrecht. De verantwoordelijk ontwikkelaar en projectmanager is de heer D.P. (Donald) van der Veen van SMV en de organisatie van de aanbesteding is in handen van de heer B. (Bram) Hoenselaar van PentaRho.

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. De [selectieleidraad](#) beschrijft de inrichting van de aanbesteding volgens de concurrentiegericht dialogoog en de wijze van beoordeling.

Na de voorselectie zullen een drietal gegadigde marktpartijen worden uitgenodigd voor de concurrentiegericht dialogoog. 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 (bouwbedrijf), die een combinatie vormt met adviseurs op het gebied van gebouwconstructie en gebouw-installaties. De architect, die in opdracht van de aanbestedende dienst het voorlopig ontwerp (VO) heeft opgesteld, zal worden overgedragen aan de marktpartij.

De gezochte marktpartij heeft ervaring op het gebied van maatschappelijke utiliteitsbouw op basis van een gespecificeerde opdracht van een afnemer en ervaring middels UAV-GC contract-verhoudingen. Ook heeft deze marktpartij ervaring op het gebied van onderwijshuisvesting. Er wordt geen systeembouw, unitbouw of industrieel flexibel modulesysteem nagestreefd. Nadere selectiecriteria zijn uitgewerkt in hoofdstuk 12 van deze prekwalificatieleidraad.

## 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, door de aanbestedende dienst meegegeven VO plus, constructief en installatietechnisch wordt uitgewerkt via een definitief ontwerp (DO) naar een uitvoeringsgereed ontwerp (UO), dat vervolgens wordt gerealiseerd.

Van toepassing is de Aanbestedingswet 2016. Er is gekozen voor een procedure volgens de concurrentiegericht dialogoog, nationale variant, uitgewerkt in het Aanbestedings Reglement Werken 2016 (ARW 2016), artikelen 4.1.1 tot en met 4.41.1 en de Gids Proportionaliteit 2016,

Staatscourant 2016 nr. 32830. De aanbesteding wordt aangekondigd via TenderNed; andere communicatiemediën worden niet benut.

## **4 Aanbestedende dienst**

Voor de exploitatie van het IKC zal Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht worden opgericht (hierna te noemen: SGW). SGW zal eigenaar worden van de opstallen en deze verhuren aan de gemeente Woensdrecht, de Lowys Porquinstichting en kinderopvangorganisatie Jongleren. SGW gaat een realisatieovereenkomst aan met de ontwikkelende aannemer. SGW zal worden bestuurd door een door SMV aangesteld bestuur en zal ook op het adres van SMV worden gevestigd.

SMV treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar van het project en als gedelegeerd aanbestedende dienst namens de gemeente Woensdrecht. De gegevens van SMV zijn:

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

De verantwoordelijk ontwikkelaar en projectmanager is de heer D.P. (Donald) van der Veen. Hij is te bereiken op telefoonnummer 06 – 553 80 270 en per e-mail via [info@mvastgoed.nl](mailto:info@mvastgoed.nl). De organisatie van de aanbesteding is in handen van de heer B. (Bram) Hoenselaar van PentaRho. Hij is te bereiken op telefoonnummer 06 – 519 51 495 en per e-mail via [info@pentarho.nl](mailto:info@pentarho.nl).

## **5 Project**

De gemeente Woensdrecht, de Lowys Porquinstichting, kinderopvangorganisatie Jongleren en SMV zijn voornemens het IKC Woensdrecht te stichten. Het IKC bestaat uit basisscholen De Poorte en De Stappen en dient als vervangende nieuwbouw voor beide huidige schoolgebouwen, aangevuld met ruimte voor kinderopvang ten behoeve van Jongleren en met een nieuwe gymzaal.

De nieuwbouw van het IKC Woensdrecht zal worden gevestigd aan de Fortuinstraat, hoek Berglaan in Woensdrecht. Deze locatie is nu in gebruik als groenzone met een speelplek en hondenuitlaatplaats. Voor de beoogde ontwikkeling van de nieuwbouw zal de gemeente het perceel ter beschikking stellen middels een opstalrecht zonder retributies.

Het onderwijsgedeelte van het kindcentrum krijgt een normatieve oppervlakte van 1.709 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast voorziet IKC Woensdrecht in 244 m<sup>2</sup> bvo voor de kinderopvang, 511 m<sup>2</sup> bvo voor de gymzaal. De totale omvang van IKC Woensdrecht zal 2.577 m<sup>2</sup> bvo bedragen (inclusief technische ruimte).

De gemeente Woensdrecht, de Lowys Porquinstichting, kinderopvangorganisatie Jongleren en SMV wensen de ambities op het vlak van duurzaamheid waar te maken. Er wordt om die reden gestreefd naar een volledig energieneutraal gebouw, waarbij de verwarming en 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 onderhoudsvrije casco en onderhoudsarme installaties. Het gebouw kent geen gasaansluiting en zal ten minste voldoen aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving per 01-01-2021 (BENG). In de praktijk wordt het gebouw, zowel gebouwgebonden als gebruiksgebonden energie, volledig energieneutraal.

Adviesbureau PentaRho uit Apeldoorn heeft voor dit doel een Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen (RF-PvE), een Technisch Programma van Eisen (TPvE) en een gedetailleerd ruimteboek geschreven, waarin de uitvoering van iedere ruimte is beschreven.

ID Energie BV uit Utrecht 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 (SPvE) opgesteld en vervolgens een Voorlopig Ontwerp (VO) 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 de finale zin gecontracteerd als de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst teken klaar 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 dialog (Aanbestedings Reglement Werken 2016, nationale variant).

Er zal op basis van het in eigen beheer geproduceerd VO een competitie worden gehouden met drie gegadigde marktpartijen, waarbij wordt gevraagd om het VO technisch uit te werken en risico-dragend af te prijzen. Daarnaast zal er een open begroting worden gevraagd.

Na de keuze voor een marktpartij, op basis van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) (beste prijs-kwaliteitsverhouding), 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.

SMV zal het kindcentrum verhuren aan de gemeente Woensdrecht, de Lowys Porquinstichting en kinderopvangorganisatie Jongleren op basis van een 40-jarige huurovereenkomst. SMV verkrijgt een opstalrecht op het perceel en een garantstelling om zelfstandig een financiering aan te gaan bij BNG Bank. SMV 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 door de gemeente Woensdrecht zorgvuldig gekozen locatie is de groenzone op de hoek van de Fortuinstraat en Berglaan, in de kern Hoogerheide. Het plangebied maakt onderdeel uit van een kadastraal perceel met een aantal zones, waaronder ook een sportfunctie en deels een openbare weg. Het totale perceel meet 73.734 m<sup>2</sup>. Het aangewezen (driehoekige) oppervlak voor





## 7 Het werk

Het werk bestaat uit een ontwerp-opgave 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 VO.

Om de kosten van de aanbestedingsprocedure te reduceren, ontvangt iedere deelnemer een VO plus, hetgeen wil zeggen dat er al een verdere uitwerking door de aanbestedende dienst is meegegeven. Het aanbestedingsontwerp van iedere marktpartij bestaat ten minste uit (indien wordt afgeweken van het meegegeven VO):

- 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 VO 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 VO uitgewerkt tot het niveau van een DO. De ontwikkeling- en realisatie-overeenkomst 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 UO. Een STABU-bestek wordt niet verlangd. Een BIM aanpak wordt geëist.

## **7.4 Realisatie gebouw**

De realisatie van het IKC Woensdrecht volgens het geaccordeerde UO omvat ook de terreininrichting van het perceel, inclusief de Kiss & Ride-voorziening.

## **7.5 Bouwrijp maken**

Het perceel wordt door de gemeente Woensdrecht ter beschikking gesteld in de huidige staat. Alle werkzaamheden die nodig zijn voor het bouwrijp maken behoren tot het takenpakket van de aannemer.

## **7.6 Financiering**

Hoewel voor de contractuele verhouding tussen gemeente, huurders en SMV sprake is van een zogenaamde DBFM-ontwikkeling (Design, Build, Finance & Maintain), wordt de financiering niet vervat in deze aanbesteding.

Het gebouw wordt gefinancierd door een door SGW 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. SGW zal deze onderdelen te zijner tijd afzonderlijk aanbesteden.

Wel behoort tot de opgave het preventieve onderhoud aan de werktuigbouwkundige installaties 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**

De voorwaarde met betrekking tot social return wordt opgenomen in de vraagspecificatie.

## **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 SMV (delegeerde aanbestedende dienst). Dit geldt voor de ingeschreven partijen en niet voor de partijen in de prequalificatiefase.

# **8 Voorlopig ontwerp**

Carree Architecten BNA BV te Zaandam heeft een VO geproduceerd dat in essentie wordt weergegeven middels de onderstaande en navolgende tekeningen.

## Situatietekening IKC Woensdrecht



*Aanzicht parkzijde IKC Woensdrecht*



*Aanzicht hoofdentree IKC Woensdrecht*



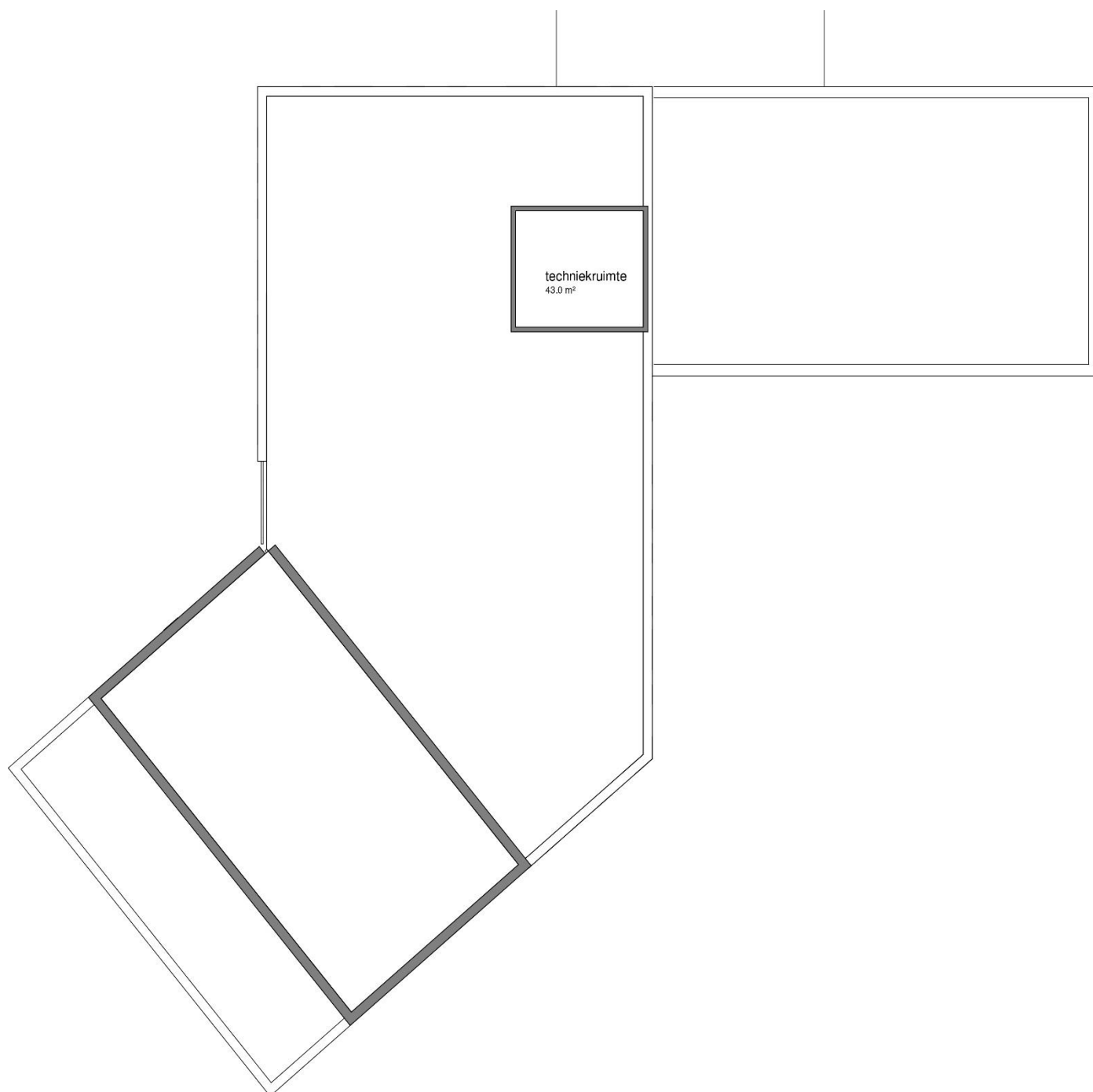
*Plattegrond begane grond IKC Woensdrecht*



### Plattegrond eerste verdieping IKC Woensdrecht



*Plattegrond dak IKC Woensdrecht*



## 9 Bestemmingsplan en vergunningen

### 9.1 Bestemmingsplan

De procedure voor het bestemmingsplan wordt door SMV verzorgd in samenspraak met de gemeente Woensdrecht. 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 Ondersteuning

SMV zal ondersteuning bieden bij de aanvraag van de vergunningen.

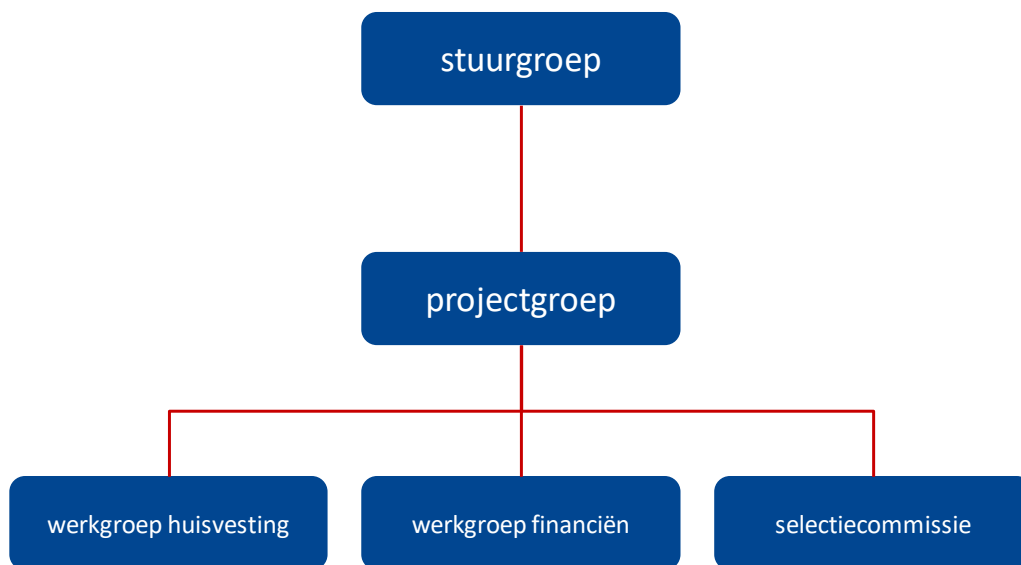
## 10 Organisatie

Voor het project wordt een gebruikelijke projectstructuur gehanteerd. Het project wordt aangestuurd door de [stuurgroep](#). Alle besluiten worden genomen door de stuurgroep.

De besluiten worden voorbereid en uitgevoerd door een kleine projectgroep. 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 IKC Woensdrecht](#) ingericht. Deze commissie voert de dialoog en bepaalt de rangorde van de inschrijvers.



De stuurgroep IKC Woensdrecht bestaat uit de bestuurlijk verantwoordelijke personen namens de gemeente, de huurders en SMV.

De samenstelling van de [stuurgroep](#) is als volgt:

- de heer L.G.M. van der Beek (Lars), wethouder onderwijs, gemeente Woensdrecht;
- de heer J.P.M. de Waal (Hans), wethouder ruimtelijke ordening, gemeente Woensdrecht;
- de heer drs. S.J. Cépèro (Stéphane), voorzitter bestuur, Lowys Porquinstichting en voorzitter bestuur, LPS Jongleren.

Portefeuillehouder onderwijs zal voorzitter zijn van de [stuurgroep](#). De vergaderingen worden bijgewoond door leden van de projectgroep.

De samenstelling van de [selectiecommissie](#) en de projectgroep is als volgt:

- mevrouw M. Bastiaanse (Marloes), projectleider, gemeente Woensdrecht;
- de heer J. van der Wal (Jaap), beleidsadviseur huisvesting, Lowys Porquinstichting;
- de heer P. Krebbeks, directeur, basisscholen de Poorte en de Stappen;
- mevrouw L. Kamphuis, pedagogisch beleidsmedewerker, LPS Jongleren;
- de heer D.P. van der Veen (Donald), directeur-bestuurder SMV;
- de heer B. Hoenselaar (Bram), projectmanager PentaRho namens SMV.

De heer D.P. van der Veen zal voorzitter zijn van de [selectiecommissie](#).

De deelnemers van de selectiecommissie zijn onder voorbehoud. Mogelijk kunnen nog wijzigingen plaatsvinden in de samenstelling.

## 11 Planning

| Periode           | Fase              | Activiteiten                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07-2021 – 02-2022 | Aanbestedingsfase | Doorlopen van aanbestedingsprocedure – <a href="#">gunningsbesluit</a>                                                                                                                             |
| 03-2022 – 06-2022 | Ontwikkelingsfase | Productie DO – <a href="#">investeringsbesluit</a>                                                                                                                                                 |
| 06-2022 – 09-2023 | Realisatiefase    | Indienen aanvraag omgevingsvergunning productie UO, goedkeuring, bouwvoorbereiding, sloop en asbestsanering bestaande opstallen, bouwrijp maken terrein, bouw – <a href="#">opleveringsbesluit</a> |
| Vanaf 09-2023     | Beheerfase        | 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 maximaal 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 Voordelige Inschrijving (EMVI) (beste prijs-kwaliteitverhouding) heeft gedaan.

### 12.3 Gunningvoorbehoud

Conform artikel 4.38.1 ARW 2016 wordt een 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 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:

| Onderdeel         | Weging     | Gegadigden                                         | Punten                     |
|-------------------|------------|----------------------------------------------------|----------------------------|
| 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 minimumaantal te behalen punten bedraagt 100 en het maximumaantal te behalen punten bedraagt 300. De beste inschrijving heeft het hoogste aantal punten behaald.

Gedurende de dialoogfase wordt een tweetal keren in een kleine, vertrouwelijke setting getest of de genodigde partijen in financieel opzicht op koers liggen en of bijsturing noodzakelijk is.

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

- esthetische uitwerking en materialisatie;
- constructieve uitwerking;
- installatietechnische uitwerking;
- onderhoudsgevoeligheid;
- kwaliteit terreininrichting.

## **12.5 Aankondiging**

De aanbesteding wordt op TenderNed gepubliceerd.

## **12.6 Voorselectie**

De concurrentiegerichtte 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 deze aanbesteding, dient u via TenderNed uw aanmeldingsbrief in (ondertekend door de verantwoordelijk directeur van uw onderneming), waarin u aangeeft zich aan te melden als gegadigde.

De brief, welke u indient via TenderNed, kunt u richten aan:

Stichting Maatschappelijk Vastgoed

T.a.v. de heer D.P. van der Veen

Postbus 1046

1810 KA ALKMAAR

Betreft: aanmelding aanbesteding IKC Woensdrecht

De brief kan uitsluitend in digitale vorm (pdf-bestand) via TenderNed worden ingediend. Bij deze brief voegt u een zestal bijlagen. De brief en bijlagen vormen één pdf-bestand. Wij ontvangen dus slechts één bestand per gegadigde.

De gehele voorselectie van deze aanbesteding verloopt via TenderNed. Alle door gegadigde in te dienen stukken gedurende de voorselectie, dienen via TenderNed ingediend te worden.

De bestandsnaam die u dient te hanteren voor het bestand is als volgt: 2021.08.dag.aanmelding IKC Woensdrecht.uwkortebedrijfsnaam.pdf ('dag' = bijvoorbeeld 16). De in te dienen bijlagen worden hieronder beschreven.

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

In de aanmeldingsbrief dient de volgende passage opgenomen te zijn:

'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 realisatieovereenkomst wordt een bankgarantie ten gunste van de 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 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.

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 maximumbedrag.

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 verder in behandeling te nemen.

Als [bijlage 2](#) verstrekt u op maximaal 1 A4 in tabelvorm een opgave van:

- uw orderpositie voor 2021 en 2022;
- uw omzet gedurende de afgelopen vijf jaar en de prognose omzet over 2021;
- de omvang van het personeelsbestand (uitgesplitst naar vast personeel en ZZP'ers) gedurende de afgelopen vijf jaar en prognose 2021;
- de ontwikkeling van de netto winst na belastingen gedurende de afgelopen vijf jaar met een prognose voor 2021;
- het balanstotaal over de afgelopen vijf jaar met een prognose voor 2021;
- de ontwikkeling van uw solvabiliteit en netto werkkapitaal over de afgelopen vijf jaar met een prognose voor eind 2021.

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 verder in behandeling te nemen.

[Bijlage 3](#) wordt gevormd door een eigen verklaring dat uw bedrijf in de afgelopen vijf jaar 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 jaar is overgenomen, geldt de verklaring tevens voor het overnemende moeder-bedrijf. 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 ARW 2016, niet van toepassing zijn.

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

Ten aanzien van de in de aankondiging van deze aanbesteding opgenomen integriteits-eisen, 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 verder in behandeling genomen.

### **12.9 Ervaring met onderwijshuisvesting**

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van ten minste één afgerond project onderwijshuisvesting, maar wij zijn zeker geïnteresseerd in uw totaalervaring.

Gaarne ontvangen wij al uw referenties op dit gebied over de afgelopen vijf jaar (oplevering vanaf 01-02-2016 tot en met 01-02-2021), waarbij van iedere projectreferentie een projectblad van 1 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.

Deze informatie levert u aan als [bijlage 5](#).

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

### **12.10 Ervaring met ontwikkelopgaven**

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van ten minste één afgerond relevante referentieproject, 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 geen geschikte referentie. Ervaring met contractering volgens de UAV-GC 2005 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten) is noodzakelijk.

In [bijlage 6](#) van uw brief geeft u uw gerealiseerde projectreferenties op dit gebied over een periode van vijf jaar aan (oplevering vanaf 01-02-2016 tot en met 01-02-2021). Per project wederom 1 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 verder in 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 minimeisen.

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

Bij deze rangordebepaling van de gegadigden wordt per aspect een ordinale schaal van één tot en met vijftien aangehouden (in het geval van vijftien 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 krijgt 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 middels een vermenigvuldigingsfactor van respectievelijk 4, 3, 3. Hierdoor kan een deelnemer maximaal 150 punten scoren en minimaal 10 punten (bij een aantal van vijftien 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 deze opgave.

De drie partijen met de hoogste score worden uitgenodigd voor deelname aan de concurrentiegerichtte 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 aanbestedingsplatform TenderNed.

### **12.13 Uitslag**

De uitslag wordt schriftelijk door Stichting Maatschappelijk Vastgoed bekendgemaakt, eveneens in de vorm van een brief, gepubliceerd via TenderNed.

### **12.14 Sluiting aanmeldingstermijn**

Aanmeldingen dienen uiterlijk via TenderNed te worden ingediend op [vrijdag 3 september 2021 om 12.00 uur](#).

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

### **12.15 Uitnodiging tot de dialoog**

De uitnodiging voor deelname aan de concurrentiegerichtte dialoog wordt verstuurd op [vrijdag 1 oktober 2021](#).

Op deze datum worden ook de afgewezen partijen geïnformeerd via TenderNed.

## **13 Concurrentiegerichtte dialoog**

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

- selectieleidraad;
- vraagspecificatie met de volgende bijlagen:
  - Voorlopig Ontwerp;
  - Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen;
  - Technisch 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 voor de aanbesteding aangehouden:

- op woensdag 20 oktober 2021 zullen de eerste dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen;
- op woensdag 10 november 2021 zullen de tweede dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen;
- op woensdag 1 december 2021 zullen de derde dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen;
- op woensdag 15 december 2021 zullen de vierde dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen;
- de uitnodiging tot inschrijving wordt verstuurd op maandag 20 december 2021;
- de inschrijving vindt plaats op vrijdag 28 januari 2021 om 12.00 uur;
- de uitslag wordt bekendgemaakt op donderdag 25 februari 2022.