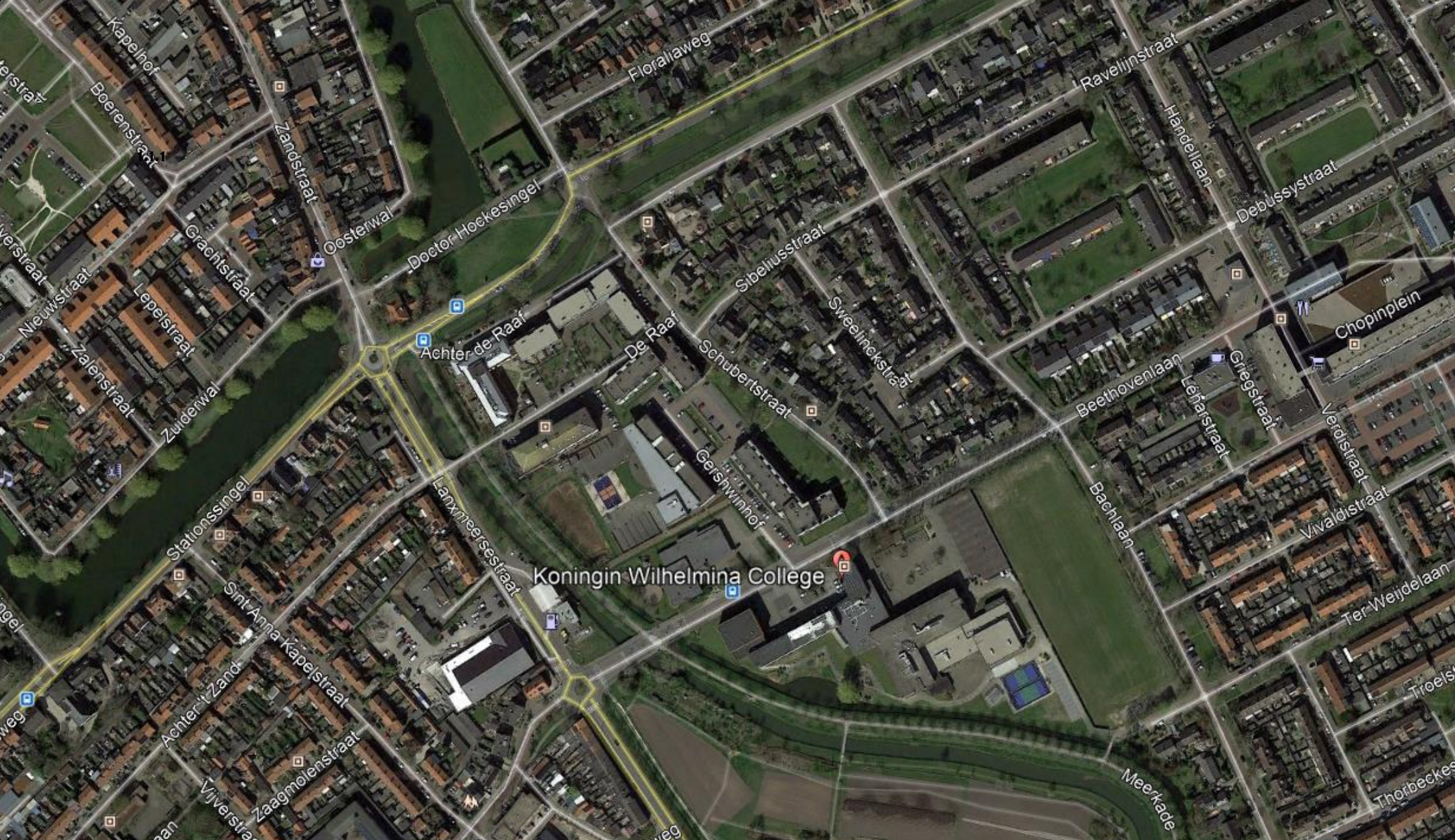




INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Marktconsultatie voor alternatieve strategieën	3
2. De marktconsultatie	5
2.1 Doelen marktconsultatie	5
2.2 Doelgroep marktconsultatie	5
2.3 Vorm marktconsultatie	5
2.4 schematische weergave stappenplan	6
2.5 Fasering	7
2.6 Vragen	8
2.7 Planning	8
3. Vragenlijst	9
4. Randvoorwaarden	11
4.1 Taal	11
4.2 Kostenvergoeding	11
4.3 Vertrouwelijkheid	11
4.4 Voorbehouden	11

Bijlagen:

- I. Q055-haalbaarheidsonderzoek KWC - DEF200622-samengevoegd
- II. Addendum op Definitief Haalbaarheidsonderzoek
- III. Invulformulier Vragen en Kansendossier
- IV. Omvang kavel-schoolterrein
- V. Ruimtebehoeftemodel KWC 1256 leerlingen

1. INLEIDING

Dit marktconsultatiedocument bevat informatie over de marktconsultatie herontwikkeling locatie KWC Culemborg.

1.1 MARKTCONSULTATIE VOOR ALTERNATIEVE STRATEGIEËN

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Culemborg is erop gericht om alle maatschappelijke gebouwen in 2040 te hebben verduurzaamd naar gasloos en energieneutraal.

Uit een i.o.v. de gemeente Culemborg door M3V uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek komt volledige nieuwbouw van het Koningin Wilhelmina College (KWC) als meest duurzame en toekomstgerichte investering naar voren.

Het verschil in investeringskosten t.o.v. volledige renovatie of renovatie in combinatie met vervangende nieuwbouw is gering. Gefaseerde bouw/renovatie zou vanuit financieel opzicht een optie kunnen zijn, maar levert niet het gewenste resultaat en is op termijn ook duurder.

De gemeente Culemborg kan op basis van haar begrotingssystematiek voor de onderwijshuisvesting van KWC een bedrag vrijmaken van 12 miljoen euro voor vervangende nieuwbouw van het oudste gebouwdeel (1969) en renovatie van het gebouwdeel uit 1996.

De totale investeringskosten voor volledige nieuwbouw bedraagt ca. 32,3 miljoen (aangepast aan leerlingenaantal van 1256 leerlingen en gecorrigeerd met extra 3% inflatie over het jaar 2021).

Hiermee ontstaat een patstelling:

1. Vanuit de optiek van duurzaam investeren in duurzame oplossingen voor de huisvestingsproblematiek van KWC is volledige vervangende nieuwbouw de enige logische optie
2. Vanuit de traditionele begrotingssystematiek zijn de daarvoor beschikbare financiële middelen niet toereikend

Het is de intentie om oplossingsrichtingen/ alternatieve strategieën voor deze patstelling vanuit KWC te bespreken met “de markt” tijdens een te organiseren marktconsultatie. KWC roept hiertoe marktpartijen op die in staat en bereid zijn om aan de hand van de beschreven opties alternatieve strategieën, financieringsmodellen en een kansendossier in te brengen met als doel om te komen tot:

1. Een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC (Beethovenlaan 1).
2. Een sluitende businesscase met verwerking van de risico's voor KWC (en gemeente).

Er wordt zodoende ruimte aan de markt geboden om te komen met eigen (vernieuwende) initiatieven, uiteraard passend bij de geformuleerde vraagstelling en randvoorwaarden.

Op basis van de consultatie kan het KWC, daar waar nodig en in overleg met de gemeente, haar visie en wensen aanscherpen of afzwakken dan wel, indien mogelijk, beschikbare budgetten aanpassen. Deze actuele of herijkte marktkennis kan de input vormen voor een op te starten ontwikkelingstraject en aanbestedingsprocedure.

Door deel te nemen aan de marktconsultatie kunt u in een vroeg stadium uw visie geven op de patstellingen die KWC schetst in dit document.

In de bijlagen I t/m V treft u informatie aan over verdere achtergrondinformatie aan. In hoofdstuk 2 vindt u de werkwijze en de procedure van deze marktconsultatie en een overzicht van de planning. In hoofdstuk 3 staan de vragen waar KWC via deze marktconsultatie antwoord op wil krijgen. In hoofdstuk 4 tenslotte staan de randvoorwaarden voor deze marktconsultatie.

Het KWC wilt u bij voorbaat danken voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en zullen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk behandelen.

2. DE MARKTCONSULTATIE

2.1 DOELEN MARKTCONSULTATIE

De marktconsultatie heeft de volgende doelen:

1. Het onderzoeken van alternatieve strategieën:
 - a) Realiseren van volledige nieuwbouw van het KWC waarbij het financiële begrotingstekort wordt opgelost met bijvoorbeeld:
 - opbrengsten van herontwikkeling (gedeelte) van de kavel
 - en/of een alternatief financieringsmodel
 - en/of bijdrage KWC in investering met behulp van besparing op exploitatiekosten (TCO)
 - en/of benutting van andere bekend en bij ons nog onbekende kansen (kansendossier)
 - b) Alle consequenties die uit voorgenoemde opties voortvloeien, zijn voor KWC bespreekbaar, mits passend bij de regelgeving voor onderwijshuisvesting en nader overeengekomen kunnen worden met de gemeente.
 - c) Toetsen oplossingen markt bij stakeholders (KWC, gemeente en andere stakeholders)
2. Inzicht verschaffen in de voorwaarden en condities van partijen.
3. risico's die marktpartijen zien.
4. Inzicht krijgen in geïnteresseerde marktpartijen.

2.2 DOELGROEP MARKTCONSULTATIE

Om voor KWC te komen tot een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC (locatie Beethovenlaan 1) en een sluitende businesscase met verwerking van de risico's voor KWC (en gemeente), denkt KWC hierbij aan partijen of combinaties van partijen die kennis hebben van o.a.:

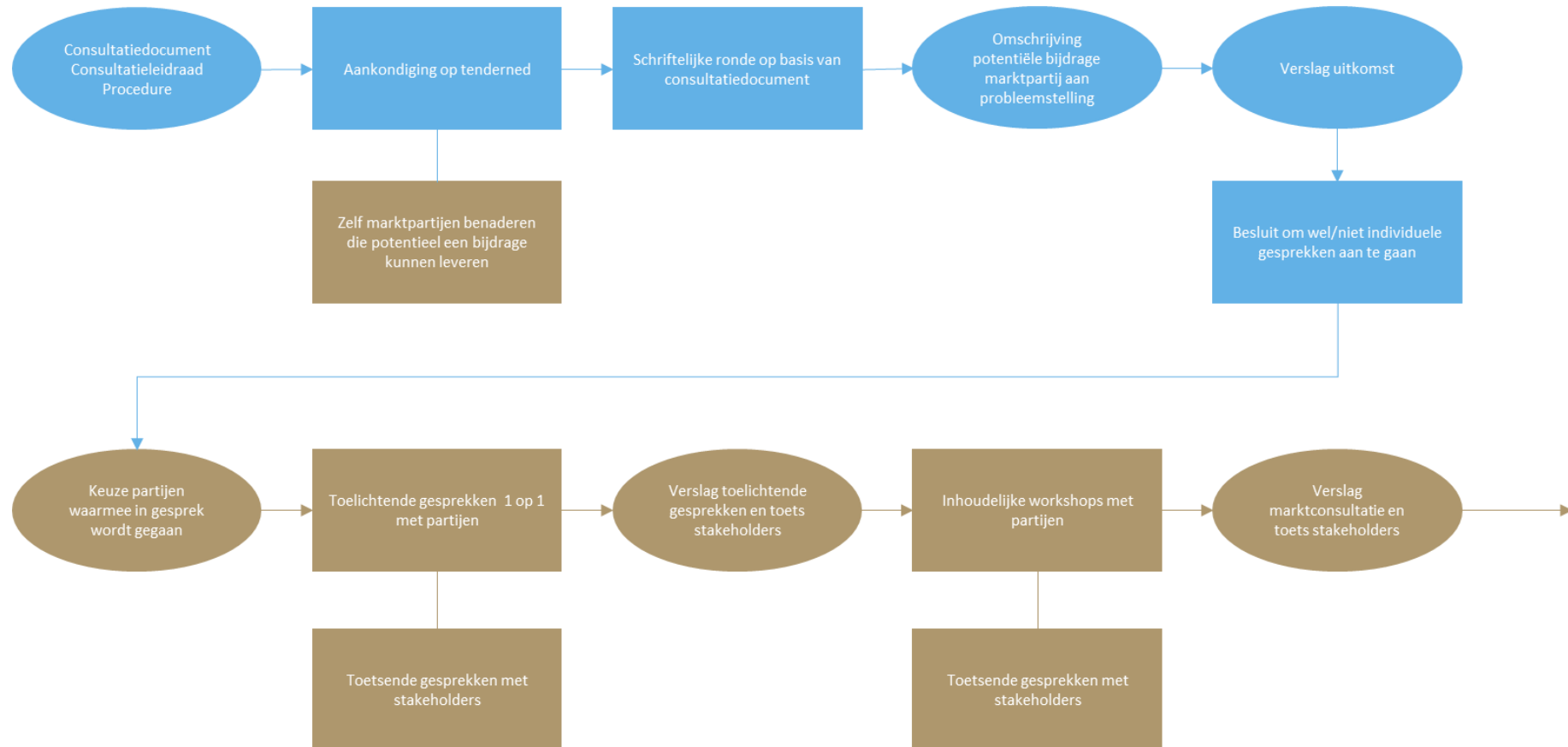
- Alternatieve financieringsmodellen
- Regelgeving rondom onderwijshuisvesting
- Begrotingssystematiek van gemeenten
- Ontwikkeling en realisatie van onderwijshuisvesting
- (Her)ontwikkeling van locaties in relatie tot ruimtelijke **ambities** van de gemeente

2.3 VORM MARKTCONSULTATIE

Er is gekozen voor een marktconsultatie in 2 delen;

1. Schriftelijke marktconsultatie: Geïnteresseerde marktpartijen worden verzocht om de in hoofdstuk 3 en bijlage IV opgenomen vragenlijst te beantwoorden.
2. Optionele mondelinge marktconsultatie: met hiertoe uitgenodigde marktpartijen wordt een 1 op 1 gespreksronde ingepland.

2.4 SCHEMATISCHE WEERGAVE STAPPENPLAN



2.5 FASERING

2.5.1. Fase I: Uitvraag deelname marktconsultatie

De uitvraag voor de marktconsultatie wordt gedaan namens het Koningin Wilhelmina College. De marktconsultatie wordt gepubliceerd op TenderNed (www.tenderned.nl).

Alle partijen die geïnteresseerd zijn in deelname aan de marktconsultatie kunnen zich via TenderNed aanmelden. Alle schriftelijke correspondentie rondom de marktconsultatie verloopt via TenderNed.

De deelnemers worden gevraagd om de vragenlijst die op TenderNed is gepubliceerd in te vullen. De vragenlijst vindt u op in hoofdstuk 3 van dit marktconsultatiedocument en tevens als separate bijlage VI (invulformulier). De deelnemers aan de marktconsultatie kunnen in de berichtenmodule van TenderNed het document met de antwoorden op de vragenlijst uploaden.

De antwoorden op de vragen worden doorgenomen door de projectgroep die het onderzoek namens KWC begeleidt. Alle reacties die worden ontvangen, worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld. KWC zal deze fase van de marktconsultatie afronden door een verslag van de marktconsultatie openbaar te publiceren op TenderNed.

¹ Voorbehoud opnemen waarmee deelnemers hun specifieke oplossing vanwege gerechtvaardigde commerciële belangen buiten het verslag kunnen houden.

2.5.2. Fase II: Gesprekken marktconsultatie

Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan KWC besluiten om geen, enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt uitsluitend bij KWC.

2.5.3. Fase III: Afronding marktconsultatie en terugkoppeling resultaten

Afronding van de marktconsultatie vindt plaats in week 44 2021 (zie ook bij Planning in paragraaf 2.7). KWC zal de marktconsultatie afronden door een verslag van de marktconsultatie openbaar te publiceren op www.tenderned.nl.

In het verslag zullen de, naar het oordeel van KWC, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden. In verband met dit verslag wijst KWC deelnemers uitdrukkelijk op het volgende:

1. Het verslag wordt openbaar¹. De beantwoording en andere informatie en/of gegevens zullen geanonimiseerd in het verslag worden opgenomen. Deelnemers verlenen toestemming aan KWC om hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens te gebruiken in dit verslag.

2. Het verslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente KWC zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet in concept worden afgestemd met deelnemende partijen. In het verslag zal worden gemeld dat het verslag de weergave door de KWC behelst en dat dit niet noodzakelijkerwijs gedeeld wordt door de deelnemende marktpartijen.

2.6 VRAGEN

Marktpartijen kunnen vragen, naar aanleiding van deze marktconsultatie, haar bijlagen en in te dienen informatie, uitsluitend digitaal stellen middels de vragenmodule op TenderNed. KWC zal de vragen schriftelijk beantwoorden en de antwoorden, middels een (of meerdere) Nota van Inlichtingen beschikbaar stellen via TenderNed.

2.7 PLANNING

Voor de marktconsultatie geldt nevenstaande planning (onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming). Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

ACTIVITEITEN OP HOOFDLIJNEN ¹		GEREED
1	Publicatie marktconsultatie	12 juli 2021 of eerder
2	Mogelijkheid voor locatiebezoek en vragenronde (op locatie)	Maandag 19 juli en dinsdag 20 juli
3	Sluitingstermijn indienen vragen marktconsultatie	26 augustus 2021 om 23.59 uur
4	Publicatie Nota van Inlichtingen	1 september 2021
5	Sluitingstermijn reacties marktpartijen	8 september 2021 om 13.00 uur
6	Publicatie verslag marktconsultatie Fase 1	22 september 2021
7	Optionele gesprekken Fase 2	Week 39 2021 ¹
8	Publicatie verslag marktconsultatie	Week 44 2021

¹ Onder voorbehoud van de actuele coronamaatregelen

3. VRAGENLIJST

Wij verzoeken u om voor het invullen van deze vragenlijst gebruik te maken van het formulier in bijlage 3 (separate bijlage).

Algemeen:

1. Wat is uw achtergrond/bedrijfsactiviteit?

Kernuitgangspunten voor realisatie een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC (locatie Beethovenlaan 1) binnen een sluitende businesscase met verwerking van de risico's voor KWC (en gemeente):

2. Algemeen: kunt u uw visie op genoemde probleemstelling en genoemde alternatieve strategieën geven en hoe u op basis van uw integrale aanpak tot een sluitende businesscase kan komen?
3. Zijn er alternatieve financieringsmodellen die geschikt zijn voor deze businesscase, met vermelding van de werkingssfeer en gemeentelijke risico's.
4. Hoe kijkt u aan tegen de in het kansendossier (bijlage 3) genoemde mogelijke kansen in relatie tot de haalbaarheid van voorliggende casus.

Aanvullend

5. Hoe zou u een eigen inbreng van KWC door een vanuit de exploitatie beschikbaar jaarlijks budget zo gunstig mogelijk naar een investeringsbudget kunnen kapitaliseren? NB: KWC maakt gebruik van het fenomeen Schatkistbankieren hetgeen hier wellicht invloed heeft?

6. Welk ontwikkel-/aanbestedingsmodel biedt de meeste zekerheid op de haalbaarheid van deze alternatieve oplossingen?

Selectie/ aanbestedingsprocedure marktpartij

7. Zou u een rol willen spelen in de realisatie van een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC?
8. Wat zijn volgens u andere mogelijkheden dan het houden van een selectieprocedure om tot een realisatie een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC te komen?
9. In welke samenstelling van partijen zou u kunnen inschrijven?

Randvoorwaarden

10. Welke minimale randvoorwaarden zijn voor u onontbeerlijk om een realisatie een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC te kunnen realiseren?

Kansen en risico's

11. Wat zijn volgens u de grootste kansen en risico's voor het ontwikkelen/realiseren realisatie een duurzame onderwijshuisvesting voor KWC?

Afsluiting

12. Wilt u ons nog iets meegeven in het kader van deze marktconsultatie?
Zo ja, dan kunt u dat aangeven.

13. Indien KWC nadere vragen heeft naar aanleiding van de schriftelijke reacties, bent u bereid om in week 39 een mondelinge toelichting te geven? Wilt u deze toelichting alleen doen of gecombineerd met andere partijen? In geval van een combinatie, graag aangeven welke andere partijen.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 TAAL

De marktconsultatie wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet anders is aangegeven dan wel in het vervolg van de marktconsultatie schriftelijk door de uitvrager anders wordt aangegeven, moeten alle stukken die de deelnemende partijen bij de uitvrager indienen in de Nederlandse taal zijn gesteld.

4.2 KOSTENVERGOEDING

KWC kent geen vergoeding toe aan deelnemers van de marktconsultatie.

4.3 VERTROUWELIJKHEID

KWC behandelt de namen van deelnemende marktpartijen vertrouwelijk. KWC toont deze informatie uitsluitend aan medewerkers, stakeholders en adviseurs die direct bij de marktconsultatie zijn betrokken, tenzij KWC op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking.

KWC is wel gerechtigd de input van de deelnemende marktpartijen te gebruiken ten behoeve van het opstellen van selectie/aanbestedingsdocumenten.

KWC neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie op in een selectie/aanbestedingsprocedure.

4.4 VOORBEHOUDEN

De marktconsultatie maakt geen onderdeel uit van een selectie/aanbestedingsprocedure. Om deelnemers aan de marktconsultatie niet in een bevoordeelde positie te brengen, zal KWC zorgen dat de informatie die tijdens de marktconsultatie is gedeeld ook toegankelijk is tijdens een selectie/aanbestedingsprocedure.

Bij een eventuele selectie/aanbestedingsprocedure bestaat er geen onderscheid tussen partijen die wel en niet hebben deelgenomen aan de marktconsultatie.

Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een selectie/aanbestedingsprocedure) wordt verstrekt. Aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

COLOFON

Onderwerp	Marktconsultatiedocument herontwikkeling locatie KWC Culemborg
Opdrachtgever	Koningin Wilhelmina College (KWC) Christelijke Scholengemeenschap Agora-onderwijs, praktijkonderwijs, vmbo, havo, atheneum & gymnasium
Projectteam	Harry Vedder Bart Meijer Maarten Assink
Datum	juli '21
Ons kenmerk	So29-CUB-KWC-3.1.e.-ma-20210617-marktconsultatie