

*Kindcentrum
Amstenrade*



Basisschool

de verrekijker



Aanbestedingsleidraad

***Ontwerp, engineering, realisatie en
meerjaren onderhoud, exploitatie en energie
voor het Kindcentrum Amstenrade***

In opdracht van: Stichting INNOVO | Onderwijs op Maat

Datum: 22-03-2023

Versie: Goedgekeurd SG 28-03-2022

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie over de opdrachtgever	2
2. Projectgegevens en nadere omschrijving van de opdracht	3
3. Anders aanbesteden hoe en waarom	9
4. Het aanbestedingsproces en de planning ervan	11
5. Nadere info over minimum eisen	19
6. Nadere info relevante beroepsbekwaamheid	20
7. Nadere info over het ontwerp	22
8. Nadere info over RAP en planning	24
9. Nadere informatie duurzaamheid	25
10. Nadere info over Presentatie	26
11. Nadere info over Prijs/ Contracten	27
12. Nadere info over Eindscore	29
13. Nadere info over gunning en vergoedingen	30
14. Uitsluitingsgronden en nadere voorwaarden	31

1 Algemene informatie over de opdrachtgever

Gemeente Beekdaelen is van uit haar publiekrechtelijke taken verantwoordelijk voor het verzorgen van adequate onderwijshuisvesting en de benodigde maatschappelijke huisvesting, deze laatste daar waar de commerciële markt deze vorm van huisvesting niet beschikbaar stelt. Gemeente Beekdaelen maakt dit specifieke project mogelijk, van uit haar rol, door zowel financiële middelen alsook menskracht beschikbaar te stellen om de realisatie mogelijk te maken

Stichting INNOVO | Onderwijs op Maat (INNOVO) zal als gedelegeerd bouwheer optreden voor de realisatie van het Kindcentrum. Ook voor de exploitatie van het Kindcentrum welk onderdeel uitmaakt van deze aanbesteding zal INNOVO optreden als gedelegeerd opdrachtgever.

INNOVO is de koepelorganisatie van 40 scholen voor primair onderwijs in Zuid- en Midden-Limburg. In het Kindcentrum Amstenrade zal INNOVO met de basisschool de Verrekijker participeren.

Contact- en adresgegevens:

Stichting INNOVO | Onderwijs op Maat

Postbus 2602

6401 DC Heerlen

Www.innovo.nl

E-Mail: herman.noppers@innovo.nl

Deze aanbesteding zal grotendeels digitaal verlopen. Geïnteresseerde partijen kunnen alle relevante documenten rechtstreeks, volledig, onbeperkt en gratis vinden op TenderNed. Voor meer info zie hoofdstuk 4.

2 Projectgegevens en nadere omschrijving van de opdracht

Doelstelling

Doelstelling is het realiseren van een Kindcentrum in het kader de gebiedsontwikkeling 'de Gyselaar' Amstenrade te Amstenrade gemeente Beekdaelen.

Een Kind Centrum (KC) is een voorziening waarin organisaties als onderwijs (basisschool) en voor kinderopvang (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en peuteropvang) samen worden gebracht in één gebouw.

De gezamenlijke huisvesting creëert meerwaarde voor de organisaties:

- ❖ Inhoudelijk (korte, doorgaande lijnen)
- ❖ Ruimtelijk (meervoudige gebruik)
- ❖ Beheer en exploitatie (delen voorzieningen en diensten)

Opdrachtgeverschap

Gemeente Beekdaelen zal de ruimten na de realisatie beschikbaar stellen aan de gebruikers. De ruimten bestemd voor onderwijs worden conform de Wet op het primair onderwijs (WPO) juridische eigendom van de onderwijsorganisatie. De ruimten voor de kinderopvang worden verhuurd aan de aanbieder voor de kinderopvang. De gemeente Beekdaelen blijft economisch eigenaar van de gerealiseerde voorziening.

Bouwheerschap

Conform Artikel 103 van de WPO geeft INNOVO opdracht de voorziening in de huisvesting waartoe op grond van de [artikelen 95](#) en [98](#) kan worden overgegaan, tot stand te brengen met daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen gelden.

Vanuit de verantwoordelijkheden zoals beschreven in de WPO vult INNOVO het bouwheerschap in voor de onderwijsruimten. INNOVO heeft een groot aandeel in de te gebruiken ruimten van het Kindcentrum Amstenrade. Daarnaast heeft INNOVO ruime ervaring met deze wijze van aanbesteden en al een aantal complexen gerealiseerd. Gemeente Beekdaelen en INNOVO zijn overeengekomen dat INNOVO ook als gedelegeerd bouwheer van de ruimten voor de kinderopvang zal optreden. Waar verderop in dit document gesproken wordt over de gemeente Beekdaelen en/of INNOVO, worden ook de andere gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven.

De locatie

Onderstaand geeft het plangebied en de locatie aan.



Figuur 1: Plangebied en locatie

Toekomstige gebruikers

Het Kindcentrum Amstenrade (KC Amstenrade) moet onderdak gaan bieden aan een voorziening voor basisonderwijs en verschillende voorzieningen voor kinderopvang:

- Basisschool de Verrekijker
- Een Peuteropvangvoorziening
- Een voorziening voor Kinderdagopvang
- Buitenschoolse opvang

De basisschool ressorteert onder Stichting INNOVO | Onderwijs op Maat, de voorzieningen voor de kinderopvang zijn onderdeel van Kinderopvang Parkstad.

Uitgangspunt planning

Gerealiseerd binnen het strak en krap genormeerde budget en voor de gewenste ingebruikname op 1 december 2024 (de opleverdatum bouwkundig zijnde de beschikbaarheidsdatum uiterlijk 1 januari 2025 (zie verder hoofdstuk 4).

Ruimtebehoefte

Onderstaand het totaaloverzicht van de ruimtebehoefte voor de verschillende functies:

Binnenruimte:

BS De Verrekijker	PO	1.458
KOP Kinderopvang	KDV	200
KOP Peuteropvang	POV	100
KOP Buitenschoolse opvang	BSO	<u>100</u>
		1.858 m ²

De ruimtebehoeften zijn gebaseerd op de minimale wettelijke eisen en het uitgangspunt dat optimaal gebruik wordt gemaakt van ruimte en faciliteiten die de partners conform hun programma van eisen nodig hebben.

Enkele overige uitgangspunten:

Bijlage 5 geeft het ruimterelatie schema weer van de gebruikers en op hoofdlijnen de verdeling van de functies.

De wens om het KC door gebruikers en bezoekers als één gebouw te laten ervaren.

Er dient een duurzame en veilige school-, opvang- en werkomgeving te worden gecreëerd waarbij aandacht wordt besteed aan:

- Overzichtelijke en veilige toegangen.
- Buitenruimte (verhard):

Speelplaats school en peuteropvang	ca 1.500 m ²
Buitenruimte kinderdagopvang	minimaal 100 m ²
Buitenberging	minimaal 20m ²
Stallingsplaatsen voor fietsen	medegebruik VVA (voetbalvereniging)

De nieuwe huisvesting zal bij ingebruikname plaats moeten bieden aan totaal ca. 300 kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar en ruimte voor 20 medewerkers van de school en de opvang. De nieuwe huisvesting dient de bedrijfsvoering van de gebruikers optimaal te faciliteren tegen gunstige exploitatie condities.

Het ontwerp, de engineering, de bouw, de afwerking, de materialen, de installaties, het (speel)terrein en overige gebouwvoorzieningen moeten een logisch samenhangend geheel vormen dat minimaal voldoet aan:

- Alle geldende wet- en regelgeving.
- Het koersdocument.

en bijdraagt aan

- Het realiseren van de door de school en de kindpartner beoogde doelen.
- De visie t.a.v. leven, werken en leren in het landschap.
en
- Het functionerend geheel dient minimaal (en verifieerbaar) te voldoen aan de, aan de drie geselecteerde gegadigden te verstrekken, outputspecificaties zoals die deel uitmaken van de uitvraag.

Financiële uitgangspunten

De nieuwe huisvesting moet gedurende de hele levensduur preventief en correctief onderhouden worden. De gekozen partij, die het nieuwe gebouw realiseert zal de aanbidding voor dit onderdeel baseren op een contract, jaarlijks opzegbaar doch minstens, voor 10 jaar na de ingebruikname. Dit geldt voor het onderhouden van het gebouw en ook voor de vaste inventaris, de vaste terreinvoorzieningen, de gebouw gebonden installaties, het schoonmaakonderhoud (dagelijks, periodiek en glasbewassing) en de levering van energie (warmte en koeling, elektra) en water. Al deze werkzaamheden/leveringen maken deel uit van de scope van hetgeen nu aanbesteed wordt.

Het maximaal beschikbare budget voor **de realisatie** van Kindcentrum Amstenrade zoals hiervoor in hoofdlijnen beschreven bedraagt: **€ 4.532.000,-** = – zegge vier miljoen vijfhonderd tweëndertig duizend -incl. BTW.) en is in het inschrijfformulier opgenomen als onderdeel A. (Zie bijlage 2)

Jaarlijks is voor onderhoud (B-, E-, W-, terrein- en schoonmaakonderhoud) en de levering van warmte en koeling, elektra en water maximaal € **137.800, =**— zegge een honderd zevenendertig duizend achthonderd euro per jaar beschikbaar incl. BTW. Gedurende de contractperiode, **10 jaar**, mag het totaalbedrag van € **1.378.000, =** - zegge een miljoen driehonderd achtenzeventig duizend euro incl. BTW **niet** worden overschreden, uitgaande van prijspeil 1 januari 2024. Voor dat bedrag moet het KC Amstenrade te allen tijde minstens conditiescore 2 hebben conform NEN 2767. Indexatie van deze bedragen is mogelijk vanaf 1 januari 2025 op basis van de indexeringen zoals die ook gehanteerd worden bij de vaststelling van de budgetten voor de materiële instandhouding (MI) zoals onderwijsinstellingen die ontvangen. Het maximale (jaarlijks) onderhouds- en exploitatiebudget is opgenomen in het inschrijfformulier als onderdeel B. (Zie bijlage 2)

Aanbiedingen moeten onvoorwaardelijk zijn, het financieel gedeelte dient een all in fixed price te bevatten die het maximale budget voor de bouw **niet** overschrijdt en de werkzaamheden, de plannen, de leveringen en de activiteiten moeten alles omvattend zijn; dat wil zeggen dat bij ongewijzigde vraagstelling geen sprake zal zijn van zogeheten meerwerk of andere vorm van kostenverrekening. Dit maximale budget wordt verderop aangeduid met **IS_{max} (maximale totale inschrijfsom)** en is in het inschrijfformulier opgenomen als onderdeel A + B. (Zie bijlage 2).

Overschrijding van budget A danwel budget B danwel IS max leidt tot uitsluiting in de procedure. Gegadigde krijgt voor de realisatiefase (budget A) niet meer geld beschikbaar dan hiervoor benoemd. Dit geldt ook voor de jaarlijkse exploitatiebijdrage (budget B).

De gegadigde heeft de mogelijkheid binnen de contractperiode van 10 jaar het exploitatiebudget te gebruiken om in de realisatiefase investeringen te doen die jaarlijkse onderhoudskosten verminderen. Dit zal echter niet leiden tot een aanpassing van het eerder vermelde jaarlijkse vergoedingsbedrag.

Om de gegadigden tegemoet te komen in het afbreukrisico van een contract van 10 jaar is opdrachtgever bereid om, indien opdrachtgever en de gegadigde in gezamenlijk overleg het contract binnen 10 jaar beëindigen om een deel van het aantoonbare exploitatie voordeel dat opdrachtgever dan nog heeft door de extra maatregelen binnen de restantperiode van het contract te vergoeden.

Mochten er door gegadigde investeringen gedaan worden die een langere afschrijftermijn/ terugverdienmodel hebben dan 10 jaar, die bij een beëindiging van de overeenkomst in exploitatiefase door betreffende opdrachtnemer niet terugverdiend kunnen worden door de gegadigde, dienen er vooraf aanvullende afspraken gemaakt te worden over hoe partijen omgaan met de resterende afschrijving, die er nog zijn conform de TCO-berekening na 10 jaar minimum exploitatietermijn. Opdrachtnemer zal met een TCO-berekening vooraf aantonen hoe de (rest) investering uit de exploitatiekosten bekostigd kan worden zonder een tekort in de exploitatie te laten ontstaan.

Overige randvoorwaarden

De nieuwe huisvesting moet na de in gebruik name 40 jaar geschikt zijn om door de onderwijsinstelling en de kinderopvang als zodanig te worden gebruikt. Waardes als flexibiliteit, multifunctionaliteit, duurzaamheid en relatief eenvoudig te realiseren oplossingen voor veranderend toekomstig gebruik zien we dan ook graag concreet vertaald terug in uw oplossing. Naast belangrijke zaken als een verantwoord binnenklimaat zijn ook een bescheiden energieverbruik, lage onderhoudslasten en verantwoord gebruik van grondstoffen en materialen en inzet van materieel van belang. Bij uw uitgewerkte oplossing zien wij graag toegelicht hoe u hieraan concreet invulling geeft.

De kaders die gevormd worden door bestemmingsplan, bouwbesluit en overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving dienen te allen tijde te worden gerespecteerd.

Gemeente Beekdaelen, INNOVO en KOP hechten eraan dat overlast tijdens het bouwen beperkt blijft en onveilige (verkeers-) situaties vermeden worden. Partijen willen als 'goede buur' bekend blijven staan voor omwonenden en aanliggende bedrijven/gebouwen. INNOVO verwacht daarom dat voor aanvang van de werkzaamheden een communicatieplan dienaangaande ontwikkeld wordt en ter goedkeuring wordt voorgelegd en minimaal conform voorstel wordt uitgevoerd.

Naast privaatrechtelijke verantwoordelijkheden heeft de gemeente Beekdaelen ook publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Dit zijn met name de handhavende en toezichthoudende taken in het kader van bouw- en milieuvergunningen. De gemeente heeft zich verder aan publiekrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot verduurzaming geconformeerd zoals het klimaatbeleidsplan en stimulering van circulair bouwen.

De gemeente heeft als sociale doelstelling dat een investering door de gemeente, naast het 'gewone' rendement ook een concrete sociale winst (return) moet opleveren. Dit doet opdrachtgever door Social Return als sociale voorwaarde te stellen bij inkoop- en aanbestedingstrajecten. Voor de coördinatie, controle, monitoring van en ondersteuning bij de realisatie van het Social Return beleid is het Projectbureau Social Return opgericht.

Nadere details over de eisen op het gebied van SROI zijn verwerkt in de outputspecificatie.

Omschrijving van de opdracht

De opdracht bestaat onder andere uit:

- Ontwerpen van het nieuwe gebouw met de bijbehorende buitenruimte conform outputspecificatie.
- Engineeren van het nieuwe gebouw en de buitenruimte conform outputspecificatie.
- Overleg met gebruikers en opdrachtgever in de ontwerp- en toetsfase om tot een optimaal product te komen.
- Vergunning gereed voorbereiden van het nieuwe gebouw.
- Het aanvragen van alle vergunningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie en ingebruikname van het nieuwe gebouw.
- Realiseren van het nieuwe gebouw inclusief alle bouwkundige, installatietechnische, afbouw-technische activiteiten en ook terreininrichting en aankleding. Een en ander zodanig dat het nieuwe gebouw gebruik gereed beschikbaar gesteld wordt, behoudens de door gebruikers zelf in te brengen losse inventaris¹ en overige als zodanig benoemde directieleveringen.
- Het realiseren van de aansluiting op openbaar gebied, het aansluiten van het gebouw op/aan de benodigde (nuts)voorzieningen, onder meer riool, water, elektra, internet en mogelijk andere noodzakelijke voorzieningen.
- Tijdens de bouw zorgdragen voor het beperken van overlast en hinder, het managen van de communicatie met de omgeving en alle overige belanghebbenden.
- Het opleveren van een compleet (digitaal) gebouwdossier inclusief alle attesten, certificaten, acceptatietesten, (revisie)-tekeningen, gebruikershandleidingen, sleutelplan, noodzakelijke ontheffingen, gebruiks- en milieuvergunningen en overige informatie die nodig is en/of relevant voor de exploitatie en het gebruik van het gebouw als beoogd.
- Het voor onbepaalde tijd, doch tenminste voor 10 jaar na de in gebruik name, onderhouden van het gebouw, de gebouw gebonden installaties alsmede de terreinvoorzieningen/inrichting. Ook het gedurende minstens 10 jaar zorgdragen voor de (ongestoorde) levering van warmte en koeling, elektra en water en nutsvoorzieningen en ook het zorgdragen voor het benodigde schoonmaakonderhoud. Bij het onderhouden van het gebouw en de gebouw gebonden installaties (alle preventief en correctief onderhoud dat nodig is om het geheel

¹ Pantry's inclusief apparatuur, baliemeubel(s) en kapstokken (INNOVO kasten) maken wel deel uit van deze uitvraag.

geschikt te hebben en te houden voor het beoogd gebruik behoort hiertoe) wil INNOVO de activiteiten van de gebruikers van het KC Amstenrade zo min mogelijk verstoord zien. Onderbrekingen dienen planmatig te worden georganiseerd en vooraf te worden afgestemd. Schoolvakanties dienen zoveel mogelijk te worden benut voor werkzaamheden die beschikbaarheid van (ruimtes in) het gebouw nadelig beïnvloeden en/of overlast veroorzaken.

- Voldoen aan alle wettelijke bepalingen en regelingen die van toepassing zijn op de te ondernemen activiteiten in het kader van dit project.
- Overleg voeren met de gemeente Beekdaelen over de aan- en afvoerroute van bouwmaterialen en materieel en het treffen van voorzieningen ter bescherming en schoonhouden van openbare bestrating.
- Periodiek overleg voeren met opdrachtgever en gebruikers over het definitieve ontwerp, de voorbereiding, de uitvoering en de voortgang van het werk.
- En verder alle overige activiteiten/werkzaamheden die nodig zijn om een voor de opdrachtgever zo optimaal mogelijk product te leveren en in stand te houden.

Omdat zowel ontwerpen, engineeren, bouwen, onderhouden en exploiteren deel uitmaakt van de scope van dit project, gaan we ervan uit dat geïnteresseerde inschrijvers een team formeren waarin de voor dit project uiteenlopende competenties en ervaringen vertegenwoordigd zijn. INNOVO adviseert gegadigden een dergelijk team ook formeel te organiseren en een status te geven die past bij de uiteindelijke tijdshorizon van minimaal 10 jaar na de in gebruik name.

INNOVO vindt het belangrijk dat ontwerpende, construerende, bouw- en installatietechnische, afbouw technische, inrichtings- en interieur technische competenties alsmede kennis, kunde en ervaring op het gebied van realisatie en inrichting van buitenterreinen, exploitatie en (schoonmaak)onderhoud in een samenwerkingsverband gebundeld beschikbaar zijn om tot een geïntegreerde, goed onderling afgestemde totaaloplossing te komen die in gebruik en exploitatie de processen goed faciliteert tegen een aantrekkelijk kostenniveau. INNOVO gaat er niet van uit dat al deze competenties in één organisatie aanwezig moeten zijn. Daarom biedt INNOVO nadrukkelijk de ruimte als consortium deel te nemen aan deze aanbesteding. Indien partijen in een consortium deelnemen, maar ook als derden onder verantwoording van de aannemer werken, dienen alle deelnemers over hun rol in het samenwerkingsverband hun beroepsbekwaamheid aan te tonen.

Waar verderop in dit document gesproken wordt over opdrachtnemer wordt het integrale team waarin de voor dit werk vereiste competenties gebundeld zijn bedoeld.

3 Anders aanbesteden hoe en waarom

Dit hoofdstuk beschrijft slechts de achtergronden van de aanbestedingssystematiek zoals deze wordt gehanteerd. De beschrijving en eisen per onderdeel verderop in dit document zijn leidend.

De aanbesteding vindt plaats door middel van het toepassen van Best Value Procurement (BVP), gebaseerd op de door Dean T. Kashiwagi, Professor, PhD, ontwikkelde PiPS (Performance information Procurement System) methodiek². Op een aantal punten heeft de INNOVO ervoor gekozen af te wijken van de standaard PiPS werkwijze.

Dit betekent dat deze leidraad leidend is en de voorwaarden bevat, waaronder de aanbestedingsprocedures wordt doorlopen.

INNOVO wenst dit project 'anders' aan te besteden. De manco's van traditioneel aanbesteden (in algemene termen zijn dit onder andere de 'laagste-prijs-klem', weinig ruimte voor inbreng van de expertise van de aannemer, weinig aandacht voor risicomanagement, weinig/geen gebruik van 'het reputatiemechanisme' waardoor veel projecten te laat en duurder opgeleverd worden en er slecht wordt samengewerkt) vormen daarvoor de aanleiding. Onderstaand volgt een beknopte weergave van innovatieve elementen die bij deze aanbesteding gehanteerd zullen worden. Naast een korte beschrijving van de elementen wordt ook stilgestaan bij de motivering (waarom hanteren we dit element) en de verwachtingen die we daarbij hebben.

Introductie van de Innovatieve elementen die worden toegepast

Informeel gegadigden van meet af aan over het maximale budget dat aangewend zal/kan worden om te voorzien in de gevraagde oplossing.

Dit stelt 'high performers' in de gelegenheid 'maximum value for money' te bieden binnen de financiële mogelijkheden; zo krijg je het beste wat je je kunt veroorloven. Aanbiedingen van inschrijvers die dit maximumbedrag overschrijden, worden ter zijde gelegd.

Selectiefase

In de selectiefase wordt gebruik gemaakt van de door gegadigde aangereikte informatie over de voor dit werk relevante beroepsbekwaamheid (om te komen tot de 3 gekozen gegadigden). Dit element handelt over het indienen en beoordelen van informatie over de beroepsbekwaamheid t.a.v. onderdelen van het nu aan te besteden werk. Deze informatie zal dan ook als nader selectiecriterium worden gehanteerd om het aantal geïnteresseerde gegadigden te reduceren tot maximaal drie partijen die ook daadwerkelijk een aanbidding gaan uitwerken.

Het verzamelen van deze informatie over relevante beroepsbekwaamheid en het vervolgproces om te komen tot een definitieve gunning geschiedt als volgt: Aan gegadigden wordt gevraagd om aan de hand van minimaal 1 referentieproject per kerncompetentie op een verifieerbare wijze te beschrijven hoe met een aantal voor dit (nu aan te besteden) project karakteristieke onderdelen is omgegaan en waartoe dat heeft geleid.

Het beschikbaar hebben van informatie over relevante beroepsbekwaamheid en de kwaliteit ervan laten meewegen zorgt voor een eerste filter van gegadigden (nadere selectie-eis). Een beoordelingscommissie zal de aanmeldingen beoordelen en een advies formuleren op basis van haar bevindingen en de top 3 gegadigden voorleggen ter goedkeuring aan de stuurgroep (het overlegorgaan

²Zie ook www.pbsrg.com

waarin de besturen zijn vertegenwoordigd). Na goedkeuring door de stuurgroep maakt INNOVO de top 3 bekend.

Om gegadigden gelijke kansen te bieden, kunnen gegadigden meerdere referentieprojecten gebruiken, om een of meerder kerncompetenties ter beoordeling aan te bieden (per kerncompetentie maximaal 3 projecten). Indien de gegadigde meerdere referentieprojecten kan/wil aanbieden waarin niet een maar meerdere van de gevraagde kerncompetenties in praktijk gebracht zijn, dan is dit toegestaan. Om tot een rechtvaardige beoordeling te komen zal de beoordelingscommissie alleen die kerncompetenties meenemen welke door de beoordelingscommissie als hoogste beoordeeld zijn voor de betreffende gegadigde.

De beste 3 gegadigden (de drie hoogst scorende) worden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Aan hen wordt gevraagd een welstands-gereed ontwerp te maken op de, na de selectiefase, beschikbaar gestelde outputspecificaties en te presenteren voorzien van een pré-Welstandstoets inclusief financiële onderbouwing waaruit blijkt dat het voorstel binnen de kwalitatieve en financiële randvoorwaarden past.

Gunningsfase

Informatie en afstemming

De 3 geselecteerde gegadigden zullen tijdens een informatie-moment gezamenlijk nader geïnformeerd worden over de procedure, de wensen van de gebruikers en andere bijzondere aandachtspunten. Er zal een toelichting gegeven worden over de beschikbaar gestelde gegevens en het verwachtingspatroon van de beoordelingscommissie over de aan te leveren documenten.

Partijen kunnen verder gebruik maken van twee exclusieve afstemmingsmomenten met de gebruikers en de opdrachtgever ter voorbereiding van de inschrijving en de eindpresentatie.

Ook wordt er desgewenst een aanvullend exclusief afstemmingsmoment georganiseerd met een delegatie van de beoordelingscommissie over de documenten die verwacht worden bij de inschrijving.

Inschrijving

Het doen van een inschrijving passend binnen de voorwaarden van de aanbestedingsleidraad en de outputspecificatie, voorzien van de benodigde documenten op basis waarvan de opdrachtgever t.b.v. de gunning kan beoordelen en voldoende onderbouwd voor de toetsfase.

De eindpresentatie

De beoogd bouwkundige, installatietechnische projectleider(s) en (hoofd)uitvoerder(s) dienen het ontwerp in een presentatie toe te lichten en de keuzes die aan het ontwerp ten grondslag liggen te motiveren. De architect mag dit verhaal inleiden om conceptuele keuzes te verduidelijken. Daarnaast zal de projectleider (beheerder) die verantwoordelijk is voor de exploitatiefase een toelichting geven over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de gevraagde beheeraspecten.

Waarom doen we dit zo?

De opdracht zal uiteindelijk worden gegund aan een rechtspersoon. INNOVO hecht evenwel eraan verzekerd te zijn van de inzet van capabel personeel, waarbij – behoudens op verzoek van INNOVO – geen wisselingen plaatsvinden. Om die reden verlangt INNOVO tijdens de procedure ook kennis te maken met degene die verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken tijdens de realisatie en degene aan wie deze functionaris rapporteert (de zogenoemde sleutelfunctionarissen). Ook de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden onderling en het mandaat van dit 'team' dient te worden verduidelijkt. Dit betreft natuurlijk ook het maintain en operate aspect. De betrokken

personen zullen in de overeenkomst worden genoemd, waarbij wordt gewaarborgd dat deze personen ook daadwerkelijk worden ingezet. Als een functionaris onverhoopt niet meer inzetbaar blijkt, stelt opdrachtnemer een alternatief voor. De Opdrachtgever heeft in dat geval instemmingsrecht.

De beoordeling en voorgenomen gunning

Uit de drie plannen wordt uiteindelijk, na beoordeling van kwalitatieve en daarna financiële onderdelen, door de beoordelingscommissie de rangschikking bepaald van de plannen. Voordat met de kwalitatieve toetsing wordt begonnen zal gecheckt worden of sprake is van een geldige inschrijving (volledig, onvoorwaardelijk en binnen budget). Mocht het geen geldige inschrijving zijn wordt de inschrijver uitgesloten van de verder procedure. Op basis van voornoemde rangschikking zal de beoordelingscommissie een voorstel tot voorgenomen gunning voorleggen aan de stuurgroep. Als de stuurgroep instemt met het voorstel van de beoordelingscommissie zal INNOVO partijen informeren over de voorgenomen gunning.

De toetsfase

De betreffende gekozen inschrijver (of de combinatie die heeft ingeschreven) wordt vervolgens verzocht zijn winnende ontwerp verder uit te werken tot een bouwkundige, installatietechnische, thermische, akoestische oplossing die verheldert welke concepten, materialen, detailleringen, dimensionering, voorzieningen concreet toegepast zullen worden en wat dat betekent voor de exploitatie (denk aan comfort, flexibiliteit, multifunctionele gebruiksmogelijkheden, aanpasbaarheid, kosten van onderhoud en energiegebruik). Deze verdere uitwerking dient geschikt te zijn voor het (door en voor rekening van opdrachtnemer) aanvragen van de omgevingsvergunning. Deze uitwerking mag, als er geen extra wensen van de aanbestedende partij komen, niet tot een wijziging van de inschrijving leiden. De concreet uitgewerkte oplossing wordt in de zogeheten toetsfase, die samenloopt met de uitwerking naar een definitief ontwerp, gedetailleerd doorgenomen. De toetsfase is nadrukkelijk niet bedoeld om opnieuw te onderhandelen, er ligt immers een onvoorwaardelijke inschrijving. De intentie van de toetsfase is dat de gekozen inschrijver een uitgebreide toelichting verschaft aan de aanbestedende partij. De gekozen inschrijver heeft daarbij de opdracht inzichtelijk en aannemelijk te maken dat zijn uitgewerkte oplossing voor 100% een passende en dekkende oplossing is voor de gevraagde functionaliteiten en voldoet aan de eisen uit de outputspecificatie.

Gunning

Als blijkt dat er een match is tussen vraag en aanbod, zal de beoordelingscommissie een voornemen tot definitieve gunning formuleren en voorleggen aan de stuurgroep. Mocht onverhoopt blijken dat er een onoverbrugbare mismatch bestaat tussen vraag en aanbod, zal de inschrijver die als tweede uit de ranking is gekomen worden gevraagd zijn oplossing uit te werken.

Nadat de stuurgroep het voorstel voor definitieve gunning heeft goedgekeurd zal INNOVO partijen informeren.

INNOVO geeft gegadigden hiermee bewust de ruimte zich ten opzichte van elkaar te onderscheiden op aspecten die voor INNOVO en de gebruikers van belang zijn.

Zodanig ontwerp en 'engineering' dat er een gebouw (inclusief technische installaties) ontstaat dat:

- Past binnen IS_{max} en het (jaarlijks)beschikbare onderhoudsbudget.
- Goed afgestemd is op het beoogde gebruik
- Voldoet aan de outputspecificatie.
- Makkelijk aan te passen is.
- Multifunctioneel te gebruiken is.
- De doelgroep aanspreekt.
- Efficiënt te exploiteren is.

- Beantwoordt aan de actuele stand van de techniek.
- Weinig onderhoud behoeft.
- Energetisch verantwoord en toekomstbestendig is, en tegelijkertijd comfortabel 'voelt' voor leerlingen, personeel en bezoekers.
- Voldoet aan duurzaamheidsambities en klimaateisen van de gemeente Beekdaelen en INNOVO.

Value based aanbesteding

INNOVO kiest voor een Value based aanbesteding in plaats van price based (pr/kwal.). Achterliggende gedachte is dat oriëntatie op waarde in plaats van op laagste prijs het project succes gunstig beïnvloedt. Per project zal situationeel bezien moeten worden welke relatieve verdeling tussen prijs en prestatie in dat geval het meest adequaat is. De standaardverdeling van Q/€ 70/30 geldt hierbij als vertrekpunt. De verhouding kwaliteit / prijs = 70% -30%

5 Het aanbestedingsproces en de planning ervan

INNOVO zal de aanbesteding (laten) aankondigen via de geëigende wegen. Deze aanbesteding zal grotendeels digitaal verlopen. Geïnteresseerde partijen kunnen alle relevante documenten vinden op TenderNed. Hier kunnen zij zich ook digitaal aanmelden. Bij technische problemen kunt u contact opnemen met support@innovo-aanbestedingamstenrade.nl.

Bij de aankondiging zal behalve een aanduiding van hetgeen het Werk omvat ook vermeld worden welke minimeisen gelden voor partijen die geïnteresseerd zijn. Deze minimeisen zullen betrekking hebben op financiële draagkracht en beroepsbekwaamheid. Daarnaast zal informatie over relevante beroepsbekwaamheid als nadere selectie eis worden gehanteerd.

De aankondiging zal op 12 april 2023 geschieden. Gegadigden dienen vervolgens uiterlijk 15 mei 2023 voor 10.00 uur aan te tonen dat ze aan de minimumvereisten voldoen en hun informatie over relevante beroepsbekwaamheid (nadere selectie eis) in te leveren.

INNOVO zal 22 mei 2023 bekend maken welke 3 gegadigden gevraagd zullen worden een ontwerp te maken. Deze 3 gegadigden krijgen vanaf 24 mei 2023 toegang tot de website met alle project info, waaronder de outputspecificaties.

30 mei 2023 is er een info dag; de 3 partijen krijgen een toelichting van de gebruikers en de beoordelingscommissie. Detailplanning van de kijk- en infodag volgt.

Uiterlijk 5 juni 2023 dienen de 3 partijen eventuele vragen over het project, de outputspecificaties in te dienen. De beantwoording van die vragen vindt plaats met een nota van inlichtingen die op 10 juni 2023 verspreid zal worden.

INNOVO organiseert 2 afstemmingsmomenten met de gebruikers:

- 20 juni 2023
- 18 juli 2023

Elk van de 3 gegadigden krijgt op die dagen maximaal 1,5 uur de tijd om te presenteren hoe ver men is, welke keuzes gemaakt zijn op basis van welke motieven. Het betreft onder meer de keuzes ruimtelijk, bouwkundig en installatietechnisch. INNOVO gebruikt die informatie om te bezien of er sprake is van (dreigende) fricties met de outputspecificaties en/of men obstakels ziet vanuit visie en/of bedrijfsvoering. Deze afstemmingsmomenten zullen gevoerd worden in een vertrouwelijke context. Dat wil zeggen dat er geen informatie gedeeld zal worden over de concept plannen of onderdelen daarvan van de andere partijen. Alleen als er sprake is van eenzelfde frictie bij alle partijen zal een Nota van inlichten worden opgesteld en verspreid onder de drie geselecteerde gegadigden (zie ook tekst verderop).

Elke gegadigde wordt zo in de gelegenheid gesteld om separaat met de opdrachtgever vragen uit te wisselen en zijn concept plan toe te lichten. Het betreft nadrukkelijk alleen een presentatie van de gekozen oplossingsrichting. Er worden met de gemeente Beekdaalen afspraken gemaakt over een pré-welstandstoets, deze maakt onderdeel uit van het proces. De gegadigden dienen zelf de momenten voor een afspraak met de welstand te bepalen. De gegadigden dienen de pré-welstandstoets bij de inschrijving aan te reiken met een reactie hoe hij (binnen de inschrijving) rekening houdt met de opmerkingen van welstand in zijn verdere uitwerking.

De intentie van deze exclusieve afstemmingsmomenten is dat INNOVO aangeeft of de informatie die partijen naar voren brengen over uitgangspunten en/of voorlopig ontwerp obstakels of andere fricties

met de outputspecificaties bevat. Dit om de kans te vergroten dat er ontwerpen ingediend worden die matchen met de demands van INNOVO. Dit dient zowel het belang van INNOVO als het belang van deelnemende gegadigden. Als INNOVO tijdens een afstemmingsmoment van mening is dat een vraag niet specifiek is voor de oplossingsrichting van de vragende partij, maar een beter algemeen beeld geeft van de uitvraag, zal zij dit voor beantwoording kenbaar maken aan de vragende partij en melden dat zij het antwoord met alle partijen zal delen. Als INNOVO concludeert tijdens afstemmingsmomenten dat alle partijen zaken missen of verkeerd beoordelen betreffende de uitvraag dan zal dit aan alle partijen tegelijk kenbaar gemaakt worden. Een marktpartij kan zich echter niet beroepen op het feit dat INNOVO tijdens de afstemmingsmomenten en/of presentatie een frictie met de outputspecificatie niet gemeld heeft. Het volledig voldoen aan de outputspecificatie blijft de verantwoording van de inschrijver.

De 3 geselecteerde gegadigden dienen hun plan, inschrijfformulier, RAP, memo t.a.v. duurzaamheid in op 4 september 2023, uiterlijk 12.00 uur.

Als hun inschrijving binnen de financiële randvoorwaarden past, lichten ze hun (van een pré-welstandstoets voorziene) plan toe op 12 september 2023. Detailplanning volgt.

Op 25 september 2023 maakt INNOVO, na goedkeuring van het advies door de stuurgroep het winnende totaalvoorstel en de voorgenomen gunning bekend.

De betreffende gekozen inschrijver krijgt tot maximaal 6 november 2023 de gelegenheid zijn ontwerp verder uit te werken tot een definitief ontwerp en de vergunningsverlening, onder verantwoordelijkheid van de gekozen inschrijver, bij de gemeente veilig te stellen. De gemeente Beekdaelen afdeling Publiekszaken is gevraagd of zij tijdens het ontwerpproces ook informeel gesprekken wil voeren met de partij over de omgevingsvergunning om aandachtspunten onder de aandacht te brengen c.q. om problemen vooraf te kunnen herkennen. Gemeente is hiertoe bereid, deze gesprekken kunnen op initiatief van de marktpartij plaatsvinden (voor rekening en risico van marktpartij).

Uiterlijk 21 november 2023 presenteert de betreffende inschrijver zijn definitief plan. De toetsfase die start op 6 november 2023 wordt afgerond voor 20 november 2023. De inschrijver dient alle bescheiden correct en volledig tijdig aan te leveren met voldoende onderbouwing waarbij hij zijn voorstel in detail en in concreto spiegelt aan de outputspecificatie en de wensen van de gebruikers. Daarnaast zullen partijen de DBMOE-overeenkomst, die als concept beschikbaar is gesteld in briefbuilder, definitief maken voor 22 november 2023. De stuurgroep neemt op 27 november 2023 het definitieve besluit tot gunning.

28 november 2023 maakt INNOVO het voornemen tot definitieve gunning bekend. Na de stand still periode t.g.v. van voorgenomen gunning, volgt gunning.

Na definitieve gunning zal de overeenkomst door partijen per omgaande, datum samen te bepalen, getekend worden.

De bouwkundige oplevering, de beschikbaarstelling, dient uiterlijk plaats te vinden op 1 december 2024. De ingebruikname door de school en de opvang is voorzien op 6 januari 2025.

Datum van ingebruikname is hard. De planning daar naartoe is de verantwoordelijkheid van de partij aan wie het werk wordt gegund. (De verdeling tussen voorbereidingstijd en bouwtijd is dan ook slechts indicatief bedoeld.)

In schema:

Publicatie	12-04-2023
Uiterste datum stellen vragen	24-04-2023
Nota van Inlichtingen	04-05-2023
Uiterste datum aanmelding	15-05-23 voor 10.00 uur
Top 3 bekend	22-05-2023
Kijk- en infodag	30-05-2023 om 11.00 uur
Uiterste datum vragen inschrijvers	05-06-2023 voor 17.00 uur
Nota van inlichtingen	10-06-2023
Afstemmingsmoment 1	20-06-2023 (tijdstippen worden nader bepaald)
Afstemmingsmoment 2	18-07-2023 (tijdstippen worden nader bepaald)
Indienen inschrijving op basis van plan	04-09-2023 voor 12.00 uur
Presentaties	12-09-2023 (tijdstippen worden nader bepaald)
Beoogd winnaar bekend/voornemen tot gunning	25-09-2023
Uitwerking plan gereed op presentatie	Uiterlijk tot en met 06-11-2023 presentatie op 22-11-2023 (tijdstip volgt)
Afronding toetsfase, afronding concept-overeenkomst	Uiterlijk tot en met 20-11-2023
Gunning (definitief)	27-11-2023
Bouwkundige oplevering	01-12-2024
Verhuizing/inrichten	02-12-2024
Ingebruikname gebouw	06-01-2025

Indienen van stukken

Het is belangrijk dat de informatie over de relevante beroepsbekwaamheid voldoet aan de anonimiteitsvereisten (zie hoofdstuk 6).

Als u uitgenodigd wordt een uitgewerkt plan in te dienen, dient u de stukken (prijsaanbieding, PvA, planning, RAP, uitgewerkte oplossing zijnde definitief ontwerp met pré-welstandstoets, afwerkstaat per ruimte incl. materialisatie, inclusief de beschrijving van het schoonmaakonderhoud, bouwkundig-, terrein- en installatieonderhoud en ook de levering van energie) in achtvoud in te dienen en tevens gedigitaliseerd zoals hierboven omschreven.

Over het indienen van de uitgewerkte oplossing worden met de betreffende marktpartij van het winnende ontwerp nadere afspraken gemaakt.

INNOVO behoudt zich zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- De procedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of af te breken.
- De tijdsplanning te wijzigen.
- De opdracht deels of geheel niet te gunnen; INNOVO dan wel de gemeente Beekdaelen is in dat geval geen nadere opgaaf van redenen verschuldigd.

Beoordelen

Voor deze aanbesteding is een beoordelingsteam actief dat bestaat uit de volgende leden:

- Gemeente Beekdaelen : 2 leden
- INNOVO : 2 leden
- Gebruikers (Basisschool+ Kinderopvang) : 2 leden
6 leden

Richtlijnen /instructies voor de beoordelaars:

Beoordelaars volgen onderstaande beoordelingsinstructie en kunnen enkel kiezen uit een 1, 4, 7 of 10:

De scores:

Een cijfer 10 ken je toe als de uitwerking overtuigend en dekkend is; het verhaal wekt veel vertrouwen; uit alles blijkt dat er goed over nagedacht is en men weet waar men het over heeft.

Een cijfer 7 ken je toe als de uitwerking op hoofdlijnen bevredigend is, maar op onderdelen tekortkomt.

Een cijfer 4 ken je toe als de uitwerking voor het grootste deel onbevredigend is, maar op onderdelen wel goede elementen bevat.

Een cijfer 1 ken je toe als de uitwerking meer vragen oproept dan beantwoordt; men slaat de plank volledig mis. Of als het onderdeel in de uitwerking niet aan de orde komt.

Gerekend zal worden met het rekenkundig gemiddelde van de 6 beoordelaars afgerond op 1 decimaal. Bij de terugkoppeling van scores zullen enkel deze gemiddelde waardes worden gedeeld met de betreffende gegadigden.

De scores op de kwaliteitsonderdelen (Ontwerp, RAP, Presentatie door sleutelfunctionarissen) worden uiteindelijk omgerekend naar een prestatiescore. Het ontwerp weegt daarbij voor 50% mee, de presentatie voor 25%, RAP 10% en Duurzaamheid voor 15%. Bij de beoordeling van deze kwaliteitsonderdelen zal de exploitatie-/onderhoudsinvalshoek telkens worden meegenomen.

De totale inschrijvingssom (realisatie + 10 jaar onderhoud) wordt vervolgens verminderd met de gekapitaliseerde prestatiescore. Zo ontstaat de fictieve inschrijfsom per deelnemer. Het winnende ontwerp is het ontwerp met de laagste fictieve inschrijfsom (zie rekenvoorbeeld in bijlage 1).

5 Nadere info over minimum eisen

Ten aanzien van financiële draagkracht gelden de volgende minimum vereisten:

- Jaaromzet eis.
Om dat het een redelijk complex werk is in de ogen van opdrachtgever en vanwege het multidisciplinaire karakter is de keuze gemaakt om een minimale omzet eis te stellen aan de gegadigden. De minimum jaaromzet eis wordt gesteld op € 6.000.000, = te verhogen met BTW voor het realisatie gedeelte en € 150.000, = te verhogen met BTW voor het onderhoud en operate gedeelte. Deze omzet eis wordt gesteld over de laatste 3 afgesloten boekjaren. Als partijen kiezen voor een samenwerkingsvorm (consortium) dient het consortium gezamenlijk aan voornoemde eis te voldoen waarbij de hoofdaannemer (realisator van het gebouw) minimaal 70% van de omzet eis voor de realisatie moet kunnen aantonen.
- Financiële soliditeit die past bij dit project (5% bankgarantie m.b.t. bouwsom tijdens het realisatieproces en een bankgarantie v.w.b. onderhoud voor een bedrag dat gelijk staat aan twee jaar onderhoud, exploitatie, levering van energie en water tijdens de exploitatie periode); aan te tonen door middel van een bankverklaring door de gegadigde c.q. het consortium.

Ten aanzien van beroepsbekwaamheid gelden de volgende minimum vereisten waaraan de gegadigde c.q. het consortium moet voldoen:

- Aantoonbare en voor dit project relevante deskundigheid en ervaring met ontwerpen, bouwen en langjarig onderhouden; aan te tonen door het opgeven van minimaal één al opgeleverde projecten met een openbaar karakter/ maatschappelijk vastgoed die elk een minimale omvang van € 5.000.000, = te verhogen met BTW als gebouwrealisatie en betreffende maintain en operate diensten € 150.000, = te verhogen met BTW per jaar. De inschrijver c.q. de combinatie van inschrijvers (die zich samenvoegen in een juridisch identiteit) dient bovenstaande informatie te verstrekken in de drie formulieren zie hoofdstuk 6.
- Mochten de combinatie van inschrijvers hun expertise niet eerder in een gezamenlijk project hebben gerealiseerd dan kan dit op het formulier vermeld worden bij de betreffende uitdaging en hier een referentie van de betreffende partij ingevoegd worden.

6 Nadere info relevante beroepsbekwaamheid

INNOVO hanteert een nadere eis ten aanzien van beroepsbekwaamheid om het aantal gegadigden tot drie terug te brengen. Alle gegadigden moeten aan de minimumeisen voldoen zoals weergegeven in hoofdstuk 5. De beoordeling van de relevante informatie t.a.v. beroepsbekwaamheid leidt tot een ranking van gegadigden. De top drie van deze ranking zal gevraagd worden een concrete aanbieding uit te werken.

Daartoe hanteert INNOVO een aantal vragen die betrekking hebben op uitdagingen van het nu aan te besteden werk. De antwoorden op die vragen geeft INNOVO een beeld van de beroepsbekwaamheid in relatie tot het nu aan te besteden werk.

We vragen u deze vragen te beantwoorden voor de kerncompetenties in minimaal één situatie/project waarin u deze aspecten eerder tegenkwam. De beantwoording zal anoniem beoordeeld worden door een team van zes beoordelaars (zie pagina 17). INNOVO zal het rekenkundig gemiddelde, afgerond op 1 decimaal, van deze beoordelingen hanteren om de drie hoogst scorende partijen te selecteren (die tevens ook aan de minimumeisen voldoen). Deze drie partijen (of zoveel minder als er refteren) zal gevraagd worden een concrete oplossing uit te werken.

Anonimiteitsvereisten

Deze zogeheten informatie over relevante beroepsbekwaamheid dient u in op blanco papier (zonder logo, bedrijfsnaam, kleurgebruik). U gebruikt lettertype Arial, 10 punts, regelafstand 1.15, marge rondom 3 cm. Op deze wijze is het mogelijk deze info door beoordelaars anoniem te laten beoordelen. Niet voldoen aan deze anonimiteitsvereisten leidt tot terzijdelegging van uw stukken en uitsluiting van de procedure.

De kerncompetenties

Per kerncompetentie beantwoordt u de volgende vragen waarbij u maximaal 5 A4's mag benutten, elke kerncompetentie (A t/m E) op een aparte pagina. Het is raadzaam een en ander te beperken tot to-the-point informatie. Let u ook op de verifieerbaarheid van de informatie door deel A concreet en compleet in te vullen. Het format is bijgevoegd als bijlage 6.

Graag vernemen we van gegadigden hoe ze zijn omgegaan met onderstaande Design, Build, Maintain en Operate uitdagingen.

Het is toegestaan om meerdere projecten aan te reiken voor de diverse kerncompetenties. Dit dient wel duidelijk aan te worden gegeven in deel A.

A. Algemene projectomschrijving:	
Naam project:	
Contactgegevens opdrachtgever:	
Omschrijving van het werk en uw aandeel daarin:	
Omschrijving van de werkorganisatie (met wie samengewerkt en in welke vorm?):	
Dit project is de onderbouwing voor de kerncompetentie:	Design Build Maintenance Operate
B. Design uitdagingen	
Beschrijf het ontwerpproces van het project, de inpassing binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bijzondere uitdagingen.	
Beschrijf hoe u de gevraagde functionaliteiten heeft vertaald naar een optimale oplossing voor de gebruikers.	
Beschrijf het ontwerp van de duurzame klimaatinstallatie van het referentieproject.	
C. Build uitdagingen	
Beschrijf hoe u het werk binnen planning heeft weten op te leveren.	
Beschrijf hoe u het werk binnen budget heeft weten op te leveren.	
Beschrijf hoe u heeft geanticipeerd op veranderende marktsituaties en ontwikkelingen in de markt.	
D. Maintain uitdagingen	
Beschrijf hoe u het project in de beoogde conditie houdt gedurende de contractperiode.	
Beschrijf hoe u overlast voor de gebruikers als gevolg van de uitvoering van onderhoud heeft weten te minimaliseren.	
E. Operate uitdagingen	
Beschrijf hoe u de prestaties van de technische installaties meet, monitort en verbetert.	
Beschrijf hoe u de tevredenheid van de gebruikers t.a.v. de M&E aspecten meet, monitort en verbetert.	

7 Nadere info over het ontwerp

De drie gegadigden met de hoogste score voor de informatie over relevante beroepsbekwaamheid wordt gevraagd een ontwerp te maken voor het KC Amstenrade. Het functionele Programma van Eisen en de outputspecificaties vormen daartoe het uitgangspunt. Het ontwerp moet samen met de inschrijving ingediend worden bij INNOVO. Het ontwerp zal door de beoordelingscommissie beoordeeld worden aan de hand van de volgende criteria:

Nr.	Omschrijving	
1.	Geschikt voor beoogd gebruik (heldere vertaling van alle OPS (outputspecificaties) naar adequate ruimtes, voorzieningen, faciliteiten voorzien van validatie dat aan alle eisen uit de outputspecificatie is voldaan. Fit for use).	
2.	De mate waarin het ontwerp een weergave en vertaling is van de visie zoals verwoord in het Koersdocument	
3.	De mate waarin het KC Amstenrade een inspirerende leeromgeving en uitdagende werkplekken bevat (belevingswereld van leerlingen basisschoolleeftijd en kinderen in de opvang, onderzoekende houding stimuleren, verantwoordelijkheid geven, transparantie en samenwerking/communicatie bevorderen)	
4.	De mate waarin van het KC Amstenrade flexibel en multifunctioneel is te gebruiken (indeelbaarheid, aanpasbaarheid, generieke ruimtes en specifieke ruimtes, samen doen, samen delen)	
5.	De mate waarin de nieuwbouw van het KC Amstenrade over een gezond binnenklimaat beschikt (voldoende verse lucht, geen tocht, niet te droog, niet te nat, niet te warm en niet te koud), ook regelbaarheid en compartimentering	
6.	De mate waarin het KC Amstenrade past in haar omgeving (esthetica, een met de omgeving, gebruik makend van de ligging).	
7.	De mate waarin het buitenterrein van de school bijdraagt aan het 'schoolleven' (sociale veiligheid, relatie binnen/ buiten, spelen/ leren) en geschikt is voor de functies van de kinderopvang.	

Van de inschrijver wordt verwacht dat hij t.b.v. dit onderdeel minimaal de volgende documenten aanlevert op basis waarvan de beoordelingscommissie een oordeel kan vormen.

Documenten:	Beschikbaar:
Beschrijving van het ruimtelijk ontwerp waaruit de functionaliteit en de architectonische (esthetische) kwaliteit blijkt.	Ja/nee
Omschrijving die inzicht geeft in de bouwkundige opbouw en de gekozen (afwerkings-)materialen	Ja/nee
Omschrijving welke flexibiliteit er in het ontwerp aanwezig.	Ja/nee
Beschrijving van het installatie concept waarin aangeven wordt op welke wijze het comfort van het gebouw gewaarborgd wordt. Ook voorzien van een omschrijving waaruit blijkt dat aan de eisen van de outputspecificatie wordt voldaan.	Ja/nee
Een beschrijving van de inrichting van het voor de gebruikers beschikbare buitenruimten	Ja/nee
Een door de inschrijver ingevuld formulier waaruit blijkt dat inschrijver bevestigd te voldoen aan de eisen gesteld in de outputspecificatie (briefbuilder).	Ja/nee
Het preadvies van Welstand, waaruit blijkt dat de inschrijver een "maakbaar" project presenteert.	Ja/nee

Het ontwerp bepaalt voor 50% de prestatiescore.

Het onderdeel ontwerp zal worden beoordeeld door de commissie waarbij scores (1, 4, 7 of 10 punten) worden toegekend voor de onderdelen Voor de verwerking van deze score in de eindscore zie onder 'eindscore'.

8 Nadere info over RAP en planning

Risk Assessment Plan (RAP)

Behalve het ontwerp dient u ook een RAP en een planning in te dienen op 4 september 2023 voor 12.00 uur. In dit RAP identificeert u de specifieke en projectgebonden risico's zoals u die ziet. Ook wordt gevraagd de geïdentificeerde risico's te prioriteren. Last but not least luidt de vraag te beschrijven hoe u de door u geïndiceerde risico's zult managen. Voor dit plan gebruikt u maximaal vijf A4's.

U wordt nadrukkelijk verzocht aandacht te besteden aan risico's die samenhangen met het bouwen van dit specifieke project en de interactie van dat bouwen met de omgeving, maar ook aandacht te besteden aan risico's tijdens de gebruiksfase van het Kindcentrum.

Planning

Een gedetailleerde planning waarmee de inschrijver laat zien hoe hij de beschikbaarheidsdatum haalt. Eventuele ijkmomenten worden duidelijk aangegeven.

Aan deze onderdelen worden geen nadere vormvereisten gesteld. U bent vrij in de wijze waarop u deze weergeeft en beschrijft. Wel verzoeken we u uitdrukkelijk om ook hier to-the-point te formuleren en 'marketing termen' te vermijden. U kunt dat doen door met name de risico's voldoende concreet te benoemen en bij elk risico beargumenteerd aan te geven welke preventieve, correctieve, compenserende, repressieve maatregelen u passend vindt.

Nr.	Omschrijving	
1.	De mate waarin in het RAP de risico's adequaat worden geïdentificeerd en getuigt van inzicht en doorzicht in het Werk en omgevingsfactoren.	
2.	De mate waarin in het RAP overtuigende en adequate remedies worden voorgesteld.	
3.	Mate waarin de planning een realistisch beeld geeft waaruit blijkt dat de beschikbaarheidsdatum haalbaar is.	

Van de inschrijver wordt verwacht dat hij t.b.v. dit onderdeel minimaal de volgende documenten aanlevert op basis waarvan de beoordelingscommissie zijn oordeel kan vormen:

Documenten:	Beschikbaar:
Beschrijving van de risico 's in een rapportage. De rapportage omvat alle risico 's die de inschrijver voorziet. Deze worden beschreven, geprioriteerd en voorzien van mogelijke oplossingen/aandachtspunten	Ja/nee
Een planning die aangeeft hoe de inschrijver vanaf gunning van de opdracht de activiteiten wenst te organiseren om de beschikbaarheidsdatum te halen	Ja/nee

De RAP/ Planning/ SROI score bepaalt voor 20% de prestatiescore.

Het onderdeel RAP, planning zal worden beoordeeld door de commissie waarbij scores (1, 4, 7 of 10 punten) worden toegekend voor de onderdelen Voor de verwerking van deze score in de eindscore zie onder 'eindscore'.

9 Nadere informatie duurzaamheid

Er zijn een aantal doelstellingen geformuleerd op vlak van duurzaamheid, met name over de energietransitie, klimaatadaptatie en de circulaire economie. Uit het ontwerp blijkt hoe deze doelstellingen zijn verwerkt

Nr.	Omschrijving	
1.	De visie van de inschrijver t.a.v. duurzaamheid	
2.	De mate waarin circulaire systemen en materialen worden toegepast	
3.	De mate waarin energie zuinige installaties worden toegepast	
4.	De mate waarin het ontwerp anticipeert op een toekomstige ontwikkeling (krimp of groei) van het KC Amstenrade	

De beoordeling van de duurzaamheid bepaalt voor 15% de prestatiescore.

Het onderdeel duurzaamheid zal worden beoordeeld door de commissie waarbij scores (1, 4, 7 of 10 punten) worden toegekend voor de onderdelen Voor de verwerking van deze score in de eindscore zie onder 'eindscore'.

10 Nadere info over Presentatie

Op 11 september 2023 (precieze afspraak volgt) presenteren de sleutelfunctionarissen samen het ontwerp en ook de daaraan ten grondslag liggende aannames, uitgangspunten. Daarvoor is anderhalf uur gereserveerd. De architect zal dan onder meer het architectonisch concept toe te lichten, het is echter niet de bedoeling dat dit meer dan een derde van de tijd in beslag neemt. Daarna is het nadrukkelijk de bedoeling dat de beoogd projectleider, de (hoofd)uitvoerder, de installateur en de beheerder (degene die straks verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken tijdens de realisatie en exploitatiefase) samen het ontwerp verder verduidelijken en 'tot leven brengen'.

Nr.	Omschrijving: Bij de beoordeling van de presentatie zullen beoordelaars letten op de mate waarin sleutelfunctionarissen	
1.	Het ontwerp doorzien.	
2.	Het ontwerp 'tot leven weten te brengen'	
3.	Bouwkundige aspecten weten te verduidelijken	
4.	Installatietechnische aspecten weten te verduidelijken	
5.	De exploitatie tijdens de gebruiksfase kunnen toelichten	
6.	In staat zijn aan te geven hoe ze de communicatie met opdrachtgever en omgeving tijdens de <i>realisatie</i> in zullen richten	

De beoordeling van deze presentatie bepaalt voor 25% de prestatiescore.

Het onderdeel presentatie zal worden beoordeeld door de commissie waarbij scores (1, 4, 7 of 10 punten) worden toegekend voor de onderdelen Voor de verwerking van deze score in de eindscore zie onder 'eindscore'

11 Nadere info over Prijs/ Contracten

De prijs voor het realiseren van het KC Amstenrade en de betreffende onderhoud en exploitatie gedurende tenminste 10 jaar na beschikbaarheidsstelling is een vastgesteld maximumbudget. De inschrijving waarin bevestigd wordt dat de inschrijver de realisatie en exploitatie voor dit vastgestelde budget, of minder, wenst uit te voeren dient te worden ingediend (in euro's) conform het model inschrijfbiljet dat als **Bijlage 2** is toegevoegd aan deze leidraad.

Maximaal budget

De al eerder gememoreerde maximale totale inschrijfsom (IS_{max}) mag niet overschreden worden. De prijs moet vast, bindend, onvoorwaardelijk en all in zijn. Prijs weegt voor 30% mee. Dat betekent dat uitgaande van realisatie + onderhoud de maximale prestatiescore vertaald zal worden naar een aftrek van getal aanpassen incl. BTW (zijnde 70% van IS_{max}).

Vaste Prijs

Door de aannemer dient voor de werkzaamheden een vaste prijs te worden ingediend. Meerwerk, behoudens werkzaamheden die door de opdrachtgever aanvullend op de opdracht worden verlangd, wordt uitgesloten in de procedure en is daarom niet aan de orde.

INNOVO deelt alle nu beschikbare informatie met de gegadigden die participeren in deze procedure; vakmanschap en ervaring staan aan de basis van voldoende inzicht en doorzicht in dit project om een vaste prijs af te kunnen geven en daarmee een 'normaal ondernemersrisico' te nemen. Dit wordt versterkt door de ruimte die INNOVO biedt om het project op basis van ervaring en knowhow naar de eigen hand te kunnen zetten voor wat betreft werkwijzen, methoden, materialen, detailleringen, te kiezen (installatie)concepten etc.

INNOVO stimuleert oplossingen die gedurende de exploitatie bijdragen tot meer duurzaamheid en lagere kosten voor onderhoud, beheer en energieverbruik. Daarom vragen wij u de kosten waarmee uw oplossing gepaard gaat weer te geven in een zogenoemde TCO-berekening: Total Cost of Ownership. In deze berekening dient u weer te geven wat de initiële kosten zijn van uw oplossing en wat de exploitatiekosten gedurende 30 jaar zijn. Ook de optelsom van beide (initiële- en exploitatiekosten) dient u weer te geven. Bij de financiële beoordeling van uw aanbieding spelen zowel de initiële kosten als de exploitatiekosten een rol. Behalve het respecteren van IS_{max} speelt de TCO dus een rol van betekenis bij de beoordeling.

Er dient een vaste prijs te worden ingediend. Meerwerk is uitgesloten en is daarom niet aan de orde behoudens aanvullende opdrachten van de opdrachtgever die voortkomen uit extra wensen en niet terug te voeren zijn op tekortkomingen in het plan. Indienen van een lagere prijs dan IS_{max} leidt tot een lagere fictieve inschrijfsom en daarmee tot een betere win kans; de concurrentie zal zich echter vooral op kwalitatief vlak afspelen opdat de beste oplossing wint en niet per definitie de goedkoopste.

De aanbieding voor preventief en correctief (schoonmaak)onderhoud van het gebouw en de gebouw gebonden installaties tijdens de exploitatiefase dient ook vast te zijn. INNOVO wil de kosten voor preventief en correctief onderhoud voor het gebouw en de gebouw gebonden installaties en ook de kosten voor de levering van warmte en koeling, elektra en water in de vorm van een vast jaarbedrag (dat wel geïndexeerd kan worden conform de indexeringen die toegepast worden op materiële instandhoudingsbudgetten (MI) van onderwijsvoorzieningen in PO) aangeboden zien.

Mochten er door gegadigde investeringen worden gedaan (extra inzet eigen middelen van gegadigde), waardoor een exploitatievoordeel te halen is, worden die investeringen die een langere

afschrijftermijn/terugverdienmodel hebben dan 10 jaar en die, bij een voortijdige beëindiging van de overeenkomst in exploitatiefase door opdrachtgever, niet terugverdiend kunnen worden door de gegadigde, dan dienen er vooraf aanvullende afspraken gemaakt te worden over hoe partijen omgaan met de resterende afschrijving, welke er nog zijn conform de TCO berekening na de 10 jaar minimum exploitatietermijn. Opdrachtnemer zal met een TCO-berekening vooraf aantonen hoe de (rest) investering uit de exploitatiekosten bekostigd kan worden zonder een tekort in de exploitatie te laten ontstaan. De gegadigde dient dit voorstel kenbaar te maken aanvullend aan de inschrijving.

De inschrijving moet uiterlijk 4 september 2023 om 12.00uur zijn ingediend.

Contracten

Documenten:	Beschikbaar:
Bij de inschrijving dient bevestigd te worden dat het aangeleverde DBMO(E) contract de instemming heeft van de inschrijver. Het contract wordt in de toetsingsfase aangevuld met de bescheiden die een verduidelijking geven hoe de inschrijver de outputspecificatie heeft vertaald in zijn aanbieding	Ja/nee

12 Nadere info over Eindscore

Eindscore = Totale Inschrijfsom – prestatiescore

Met prestatiescore kan maximaal een aftrek van 70% van de inschrijfsom (die niet boven ISmax en niet boven jaarlijks onderhoudsbedrag mag liggen) worden verkregen. De kwaliteitswaarde wordt bepaald door onderstaande 4 aspecten met daarachter vermeld de relatieve weging van deze aspecten (de aangegeven percentages vormen samen dus weer 100%).

Ontwerp	50%
RAP	10%
Presentatie	25%
Duurzaamheid	15 %

Prestatiescores moeten allen minstens op een 6,00 uitkomen (hier worden decimalen gebruikt omdat het gaat om de gemiddelde beoordeling per aspect). Lagere score op kwaliteit is niet toegestaan en betekent 'knock-out'.

Scores tussen 6,00 en 10,00 worden lineair omgerekend naar een kwaliteitswaarde in euro's op basis van de relatieve wegingspercentages.

De bedragen die in de berekening worden ingevoerd zijn inclusief btw. Hiermee worden mogelijke verschillen in keuzen m.b.t. fiscaliteit in de eindscore meegewogen. Dit omdat de opdrachtgever btw plichtig is en geen btw kan verrekenen.

In **bijlage 1** treft u een illustratief rekenvoorbeeld aan.

13 Nadere info over gunning en vergoedingen

Voor het uitwerken van een aanbidding zullen op 22-05-2023 maximaal drie gegadigden worden uitgenodigd.

Voor de (voorgenomen en definitieve) gunning geldt onder meer een voorbehoud van definitieve goedkeuring door de stuurgroep gevormd door de bestuurders van de gemeente Beekdaalen en INNOVO.

Na de definitieve gunning van het project zal aan de “verliezende” partijen, die een geldige inschrijving hebben gedaan, elk een vergoeding worden betaald van € 20.000, = exclusief Btw. De vergoeding wordt uitgekeerd nadat de gunning definitief is aan de “winnende” partij.

In dit verband wordt een aanbidding als geldig beschouwd indien de inschrijving:

- De maximale inschrijfsom (IS_{max}) niet overschrijdt
- Een onvoorwaardelijk karakter heeft.
- Voldoet aan alle output specificaties.

14 Uitsluitingsgronden en nadere voorwaarden

De aanbesteder kan van deelneming aan de procedure uitsluiten iedere gegadigde die bij de beoordeling, toets en voor gunning:

- a. In staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving,
- b. Wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving, aanhangig is gemaakt,
- c. Jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels,
- d. In de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de aanbesteder aannemelijk kan maken,
- e. Niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland,
- f. Niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland, of
- g. Zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die ingevolge aanbestedingsprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Daarbij aanvaardt de aanbesteder als voldoende bewijs:

- Voor a en b, een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank,
- Voor c en d, een verklaring omtrent het gedrag, bedoeld in artikel 28 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens,
- Voor e, zowel voor de bijdragen ten behoeve van werknemersverzekeringen als voor de bijdragen ten behoeve van de volksverzekeringen, een verklaring van de ontvanger onder wie de inschrijver ressorteert voor de inning van belastingen, en
- Voor f, een verklaring van de ontvanger onder wie de inschrijver ressorteert voor de inning van belastingen.

De gegadigde wordt uitgesloten van deelneming aan dit proces wanneer de bepalingen genoemd in artikel 7.3.1 van de ARW 2012 op hem, zijn combinant(en) of een onderaannemer van toepassing is;

De gegadigde, die de bewijsstukken of verklaringen zoals hiervoor genoemd niet bij de indiening van de PPI kan indienen, wordt uitgesloten van deelneming;

Ook heeft INNOVO het recht te besluiten tot uitsluiting van deelname of gunning, als de aannemer in strijd handelt met de bepalingen, eisen en voorwaarden, zoals genoemd in deze leidraad danwel de aanmelding of inschrijving voorwaardelijk of niet volledig is.

INNOVO kan de gegadigden wiens aanmelding of bewijsstukken onvolledig en/of onduidelijk is/zijn, verzoeken de aanmelding aan te vullen of ander toe te lichten of te herstellen. Gegadigden hebben in geen geval recht op aanvulling of toelichting of herstel van de aanmelding of de op verzoek overgelegde bewijsstukken en kunnen INNOVO aldus niet verplichten aanvullingen of toelichtingen of herstel toe te staan.

INNOVO zal haar selectievoornemen bekendmaken aan alle gegadigden die zich geldig hebben aangemeld. Als een gegadigde zich niet met het selectievoornemen of gunningsvoornemen kan verenigen, dient die betreffende gegadigde binnen 20 kalenderdagen na ontvangst van het selectievoornemen of de voorgenomen gunning een kort geding tegen dat voornemen aanhangig te hebben gemaakt, bij gebreke waarvan een gegadigde niet ontvankelijk is in zijn (latere) bezwaren tegen de selectie of gunning van de gegadigden. Eventuele verzoeken om nadere motivering van het voornemen schorten deze vervaltermijn niet op.

In het kader van de voortgang van het proces wordt gegadigde gevraagd INNOVO tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel bij voorkeur door het opsturen (aangetekend) van de kopie dagvaarding vooraf aan de betekening.

De aannemers dienen zich vóór de indiening van de inschrijving te informeren over de ligging van kabels en leidingen in het openbare gebied en dienen rekening te houden met de wensen en eisen van alle nutsbedrijven.

De betalingstermijn welke de opdrachtnemer hanteert naar zijn onderaannemers dienen te passen in de wettelijke kaders en mogen nooit langer zijn dan de met de opdrachtgever overeengekomen betalingstermijnen.

De inschrijvers passen bij selectie en contracteren van onderaannemers bij voorkeur ook het BVP-gedachtegoed toe, om te voorkomen dat de laagste prijsklem toch nog invloed krijgt op delen van het werk. Desgewenst verschaft de inschrijver INNOVO inzage in de manier waarop hieraan invulling is gegeven.

Aanmeldingen dienen tenminste zes maanden gestand te worden gedaan, ook als gegadigden voorlopig zijn afgewezen. Dit, daar mogelijk een gegadigde tijdens de toetsings- en gunningsfase kan afvallen. Het is dan aan INNOVO om te beslissen of zij de opvolgende gegadigde uitnodigt danwel de procedure vervolgt met minder inschrijvers. Ook inschrijvingen dienen zes maanden gestand te worden gedaan. Ook als de inschrijvers voorlopig zijn afgewezen, blijft deze gestanddoeningstermijn geldend en kan INNOVO binnen deze termijn deze inschrijvers nog aan hun inschrijving binden, indien om welke reden dan ook de overeenkomst met de beoogde winnende inschrijver niet tot stand zou komen.

Door het doen van een aanmelding en inschrijving stemt een gegadigde/inschrijver onvoorwaardelijk in met alle eisen en voorwaarden, die zijn opgenomen in deze leidraad.

INNOVO behoudt zich het recht voor de eisen en voorwaarden die zijn opgenomen in de leidraad, alsmede de wijze waarop de aanbesteding zal verlopen, te wijzigen. Een dergelijke wijziging zal schriftelijk en uiterlijk zes dagen voor het indienen van de aanmeldingen/inschrijvingen worden medegedeeld.

Als een gegadigde meent dat in deze leidraad en/of bijlagen een onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of enige andere onregelmatigheid is opgenomen, dient die gegadigde uiterlijk op 12-05-2023 INNOVO hierop te wijzen, bij gebreke waarvan een gegadigde zich (in of buiten rechte) niet (meer) op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige kan beroepen. Het is een gegadigde uitdrukkelijk niet toegestaan, zulks op straffe van verval van recht, eventuele bezwaren op te sparen tot het selectievoornemen bekend is. Van gegadigden wordt ter zake een proactieve houding verwacht om de aanbesteding te doen welslagen.

Alle geschillen (daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd) die naar aanleiding van deze procedure mochten ontstaan, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter in het betreffende arrondissement.

Gegadigden dienen alle informatie die in deze leidraad is opgenomen, vertrouwelijk te behandelen en alleen te verstrekken aan de werknemers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding van de aanbesteding.

Bijlagen bij deze leidraad:

Bijlage 1	Rekenvoorbeeld
Bijlage 2	Inschrijfformulier
Bijlage 3	Locatie informatie
Bijlage 4	Visiedocument Kindcentrum Amstenrade
Bijlage 5	Bijgestelde ruimtenstaat en ruimterelaties
Bijlage 6	Format referentie projecten