



nieuwbouw Kindcentrum Wijhe



Aanmeldingsleidraad realiserende partij

Gemeente Olst-Wijhe / mijnplein / De Mare / De Bieënkorf

27 juni 2024
versie 02



nieuwbouw Kindcentrum Wijhe



Aanmeldingsleidraad realiserende partij

dossier: MV2110.02.001
kenmerk: MT.240627.01
versie: 02
opdrachtgevers: Gemeente Olst-Wijhe / mijnplein / De Mare / De Bieënkorf
datum: 27 juni 2024

© Stichting Maatschappelijk Vastgoed. Niets uit dit document mag worden vervaardigd en/of openbaar gemaakt door middel van drukwerk, fotokopie, microfilm, digitale scanning of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Maatschappelijk Vastgoed; noch mag het document zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Maatschappelijk Vastgoed worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd en mag dit document niet worden gepubliceerd. Voor second opinions is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van Stichting Maatschappelijk Vastgoed.



Inhoud	Blad
1. Doel	5
2. Gegadigden	5
3. Aanbestedende dienst	5
4. Opdracht, contractvorm en procedure	6
5. Project	6
6. Locatie	8
7. Voorlopig ontwerp	10
8. Bestemmingsplan en vergunningen	15
8.1. Bestemmingsplan	15
8.2. Omgevingsvergunning bouwen	15
8.3. Omgevingsvergunning beperkte milieutoets	15
8.4. Ondersteuning	15
9. Vraagspecificatie	15
9.1. Uitwerking voorlopig ontwerp	15
9.2. Definitief ontwerp	16
9.3. Uitvoeringsgereed ontwerp	16
9.4. Realisatie gebouw	16
9.5. Bouwrijp maken	16
9.6. Financiering	16
9.7. Maintain en Operate	16
9.8. Overeenkomst	17
9.9. Bankgarantie	17
9.10. Social return	17
10. Aanbesteding	18
10.1. Aanbestedingsprocedure	18
10.2. Voertaal	18
10.3. Uitsluitingsgronden	18
10.4. Kosten/ vergoeding	18
10.5. Organisatie en selectiecommissie	18
10.6. Planning	19
11. Aanmeldingsfase	20
11.1. Aankondiging	20
11.2. Aantal tot dialoog geselecteerde genodigden	20
11.3. Correspondentie, verduidelijking en wijziging	20



11.4.	Aanmelding	20
11.5.	Sluiting aanmeldingstermijn	21
11.6.	Selectiecriteria voorselectie	21
A.	Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten	21
B.	Ervaring met onderwijshuisvesting	22
C.	Ervaring met ontwikkelopgaven	23
11.7.	Beoordeling voorselectie	24
11.8.	Uitnodiging tot dialoog	24
11.9.	Wachtkamer	24
11.10.	Bezwaar	25
12.	Dialoog-, inschrijvings-, en beoordelingsfase	25
12.1	Documenten dialoofase	25
12.2.	Gunningscriterium	25
12.3.	Gunningsvoorbehoud	25
12.4.	Beoordelingscriteria inschrijving	25
13.	Planning	26
14.	Colofon	28

BIJLAGEN	1	Format UEA aanbesteding E&C Kindcentrum Wijhe
----------	---	---



1. Doel

Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (hierna: SMV) wenst een geheel nieuw Kindcentrum (hierna: Kindcentrum Wijhe) in Wijhe te laten realiseren door een ontwikkelende aannemer. De selectie hiervan geschiedt middels een Engineering & Construct aanbesteding volgens de procedure van een concurrentiegericht dialog. De gemeente Olst-Wijhe, mijnplein, De Mare en De Bieënkorf worden de gebruikers van het Kindcentrum Wijhe.

In deze aanmeldingsleidraad is algemene informatie over het project opgenomen en een beschrijving van de wijze waarop de voorselectie van aangemelde marktpartijen zal plaatsvinden.

Na de selectie zullen een drietal gegadigde marktpartijen worden uitgenodigd voor de concurrentiegericht dialog. Aan hen zal een inschrijvingsleidraad en een vraagspecificatie met een reeks bijlagen worden overhandigd. De inschrijvingsleidraad beschrijft de inrichting van de aanbesteding volgens de concurrentiegericht dialog en de wijze van beoordeling.

2. Gegadigden

Middels deze aanbesteding wordt gezocht naar een zelf ontwikkelende en zelf realiserende marktpartij (bouwbedrijf), die werkt met adviseurs op het gebied van bouwconstructie en bouw-installaties. Partijen die risicodragend bouwmanagement aanbieden worden uitgesloten.

De architect, die in opdracht van de aanbestedende dienst het voorlopig ontwerp (VO) heeft opgesteld, wordt 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. Systeembouw, unitbouw en industrieel flexibele modulesystemen worden uitgesloten. Nadere selectiecriteria zijn uitgewerkt in hoofdstuk 11 van deze aanmeldingsleidraad.

3. Aanbestedende dienst

Voor de exploitatie van het Kindcentrum Wijhe is Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe (hierna: Beheerstichting) opgericht. De Beheerstichting wordt eigenaar van de opstallen en verhuurt deze aan de gemeente Olst-Wijhe, onderwijsinstellingen mijnplein en De Mare en kinderopvang De Bieënkorf. De Beheerstichting gaat een realisatieovereenkomst aan met de realiserende marktpartij. De Beheerstichting wordt bestuurd, door een, door SMV aangesteld bestuur, en wordt op het adres van SMV gevestigd.

SMV treedt, in opdracht van de gemeente Olst-Wijhe, op als ontwikkelaar en aanbestedende dienst voor aanbestedingsplichtige opdrachten. De gegevens van SMV zijn:



Stichting Maatschappelijk Vastgoed
Robijnstraat 68, 1812 RB Alkmaar
Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar
(072)503 82 80
www.mvastgoed.nl
info@mvastgoed.nl
KvK Noordwest Holland 371 45 465

De verantwoordelijk ontwikkelaar en projectmanager is de heer D.P. van der Veen van SMV. De organisatie van deze aanbesteding is in handen van mevrouw M.E. van Twuijver van SMV.

4. Opdracht, 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, constructief en installatietechnisch wordt uitgewerkt via een definitief ontwerp (DO) naar een uitvoeringsgereed ontwerp (UO), dat vervolgens wordt gerealiseerd.

Van toepassing is de Aanbestedingswet 2012. Er is gekozen voor een procedure volgens de concurrentiegerichted dialoog, Europese variant, uitgewerkt in artikelen 4.1.1 tot en met 4.41.1 van het Aanbestedings Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit 2022. De aanbesteding wordt aangekondigd via TenderNed; andere communicatiemedia worden niet benut.

5. Project

De gemeente Olst-Wijhe, mijnplein, De Mare, De Bieënkorf en SMV voornemens zijn het Kindcentrum Wijhe te stichten. Het Kindcentrum zal bestaan uit twee basisscholen: basisschool Mijnpleinschool en basisschool De Wijhe van De Mare. Het gebouw wordt aangevuld met ruimte voor kinderopvang ten behoeve van De Bieënkorf en ruimte voor de GGD IJsselland.

De nieuwbouw van het Kindcentrum zal worden gevestigd aan De Lange Slagen 43 (voorlopig huisnr.) in Wijhe, SPOC-PARK Wijhe. Deze locatie is nu in gebruik als sportterrein en is in eigendom van de Gemeente. Voor de beoogde ontwikkeling van de nieuwbouw zal de Gemeente het perceel ter beschikking stellen middels een opstalrecht zonder retributies.

Programma

Het onderwijsgedeelte van het Kindcentrum een normatieve oppervlakte van 2.670 m² bvo ten behoeve van mijnplein (491 leerlingen) en 975 m² bvo ten behoeve van De Mare (154 leerlingen). Daarnaast voorziet het Kindcentrum in 450 m² bvo voor de kinderopvang van De Bieënkorf. De totale omvang van Kindcentrum Wijhe zal circa 4.095 m² bvo bedragen (exclusief circa 326 m² bvo aan technische ruimten).



Duurzaamheid

De gemeente Olst-Wijhe, onderwijsinstellingen mijnplein en De Mare, kinderopvang De Bieënkorf 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 hybride systeem van vloerverwarming en -koeling, aangevuld met individueel regelbare luchtverwarming en -koeling, waarbij de warmte en koude betrokken worden uit een gesloten bodemenergiesysteem en waarvoor het benodigde elektrische vermogen wordt opgewekt middels zonnepanelen.

Daarnaast wordt gestreefd naar een nagenoeg onderhoudsvrij casco en onderhoudsarme installaties. Het gebouw kent geen gasaansluiting en zal ten minste voldoen aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving per 01-01-2021 (BENG). Het energie- en installatieconcept beoogt een, zowel gebouwgebonden als gebruiksgebonden, energie neutraal (ENG) gebouw. Verder is het Frisse Scholen Programma Klasse A van toepassing, waarbij enkele beoordelingsgronden op Klasse B worden gehouden. Er worden geen eisen geformuleerd op het gebied van circulair bouwen.

Programma van Eisen

ICS Adviseurs uit Zwolle 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. In het Technisch Programma van Eisen is in samenspraak met IDnergie uit Utrecht een technische omschrijving van de werktuigbouwkundige installaties opgenomen en het gewenste bodemenergiesysteem.

De gemeente heeft de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd en vervolgens heeft Bureau Bos uit Bunschoten-Spakenburg een Voorlopig Ontwerp (VO) geproduceerd.

Bouwheerschap

Het bouwheerschap, dat normaal gesproken volgens artikel 103 lid 1 Wet op het Primair Onderwijs (WPO) aan het bevoegd gezag van de onderwijsinstelling toevalt, is middels een samenwerkingsovereenkomst, getekend op 05-04-2023, overgedragen op de gemeente die vervolgens SMV de opdracht heeft gegeven om op te treden als aanbestedende dienst voor aanbestedingsplichtige opdrachten.

Aanbesteding en contractering

De ontwikkeling en realisatie van het Kindcentrum wordt via een Europese aanbesteding volgens concurrentiegericht dialog met een Engineering & Construct opgave in de markt zetten, waarbij een ontwikkelende en realiserende partij wordt gezocht, die ervaring heeft met de ontwikkeling van maatschappelijke utiliteitsbouw en onderwijshuisvesting. De opdracht aan de uitvoerende partij zal worden gebaseerd op de UAV-GC 2005 verhoudingen.

Van deze aanbesteding zijn een aantal percelen afgezonderd volgens de bepalingen van artikel 5 lid 10 Europese Richtlijn 2014/24/EU en artikel 2.18 Aanbestedingswet 2012. Enkele van deze percelen betreffen de productie van het programma van eisen (ruimtelijk-functioneel, technisch en ruimteboek) en stedenbouwkundig programma van eisen. De afgezonderde percelen hebben tot doel om in eigen beheer van SMV de kaders voor de architect en de aannemer te bepalen. Deze kaders staan niet ter discussie tijdens het verdere ontwerpproces en de realisatie.

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 is. Tot dat moment van onomkeerbare ontwikkeling kennen de betrokken partijen options out.



Gewenst wordt om met een drietal marktpartijen in dialoog te treden over de technische uitwerking van het Kindcentrum Wijhe en de prijsvorming daarvan. Om die reden is gekozen voor de procedure van een concurrentiegericht dialoog (Aanbestedings Reglement Werken 2016, Europese variant).

Er wordt op basis van het, reeds in eigen beheer geproduceerde, VO een competitie gehouden met drie gegadigde marktpartijen, waarbij wordt gevraagd om het VO technisch uit te werken en risicodragend af te prijzen. Daarnaast wordt er een open begroting gevraagd.

Na de keuze voor een marktpartij, op basis van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) (beste prijs-kwaliteitsverhouding), wordt er gekozen voor contractering volgens de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten (UAV-GC 2005). Er zal sprake zijn van een gunning met afbreuksom voor de fase van VO naar DO.

Exploitatie

De Beheerstichting zal het Kindcentrum verhuren aan de gemeente Olst-Wijhe, onderwijsinstellingen mijnplein en De Mare en kinderopvang De Bieënkorf op basis van een 40-jarige huurovereenkomst. De Beheerstichting verkrijgt een opstalrecht op het perceel en een garantstelling om zelfstandig een financiering aan te gaan bij BNG Bank. De Beheerstichting zal als eigenaar van de opstallen deze ook onderhouden. Er is derhalve sprake van een afwijkende eigendoms- en financieringssituatie ten opzichte van het in Nederland gebruikelijke model.

6. Locatie

De gemeente Olst-Wijhe heeft de locatie De Lange Slagen 43 (voorlopig huisnr.) in Wijhe in eigendom. Het betreft het kadastrale perceel Wijhe E 4008 (gedeeltelijk). Het perceel is in eigendom van de gemeente en kent een totale omvang van circa 160.070 m². Het perceel van het Kindcentrum Wijhe verkrijgt een oppervlakte van circa 14.539 m² welke middels een opstalrecht ter beschikking wordt gesteld voor de realisatie van het Kindcentrum. De locatie is onderstaand aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe (vastgesteld 22-04-2024 en inmiddels onherroepelijk).



Bestemmingsplan met bouwvlak van circa 4.200 m² terreinoppervlakte.

7. Voorlopig ontwerp

Bureau Bos uit Bunschoten-Spakenburg heeft een VO geproduceerd dat in essentie wordt weergegeven middels de op de volgende pagina's weergegeven tekeningen.

Situatietekening Kindcentrum Wijhe



Gevelaanzichten Kindcentrum Wijhe



zuidwestgevel



noordwestgevel

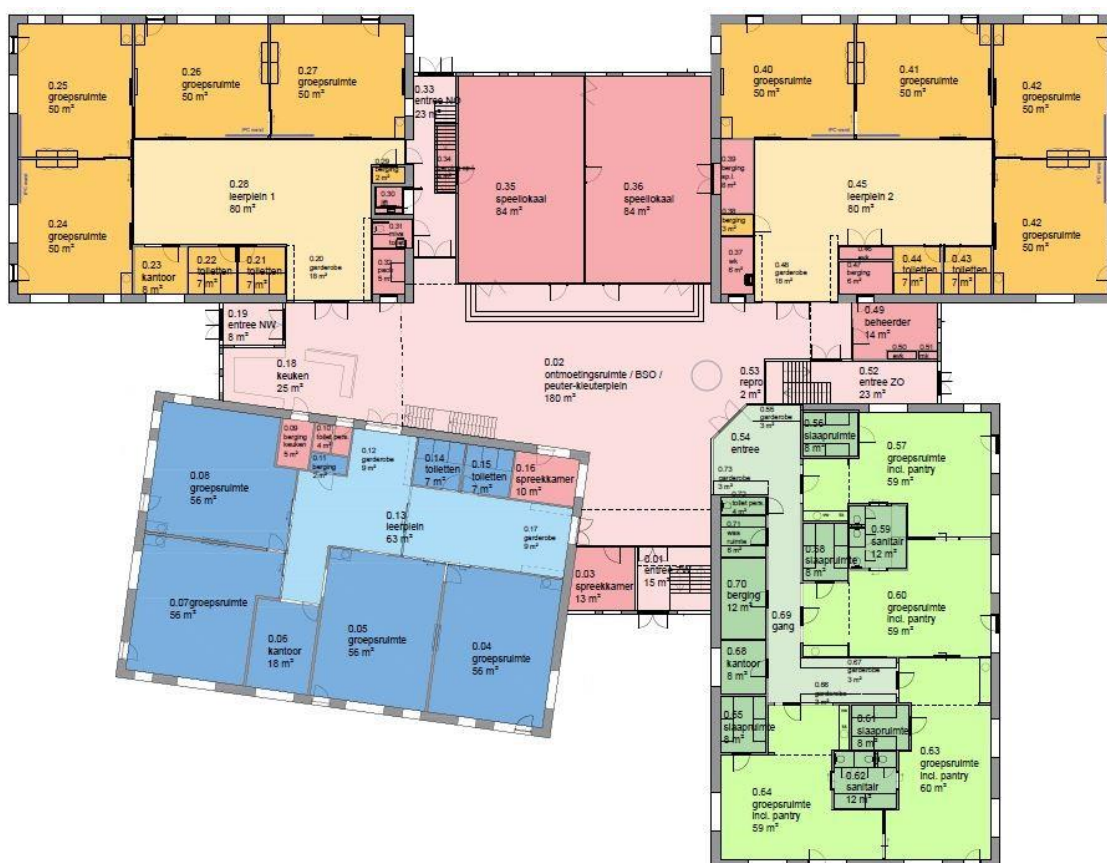


noordoostgevel



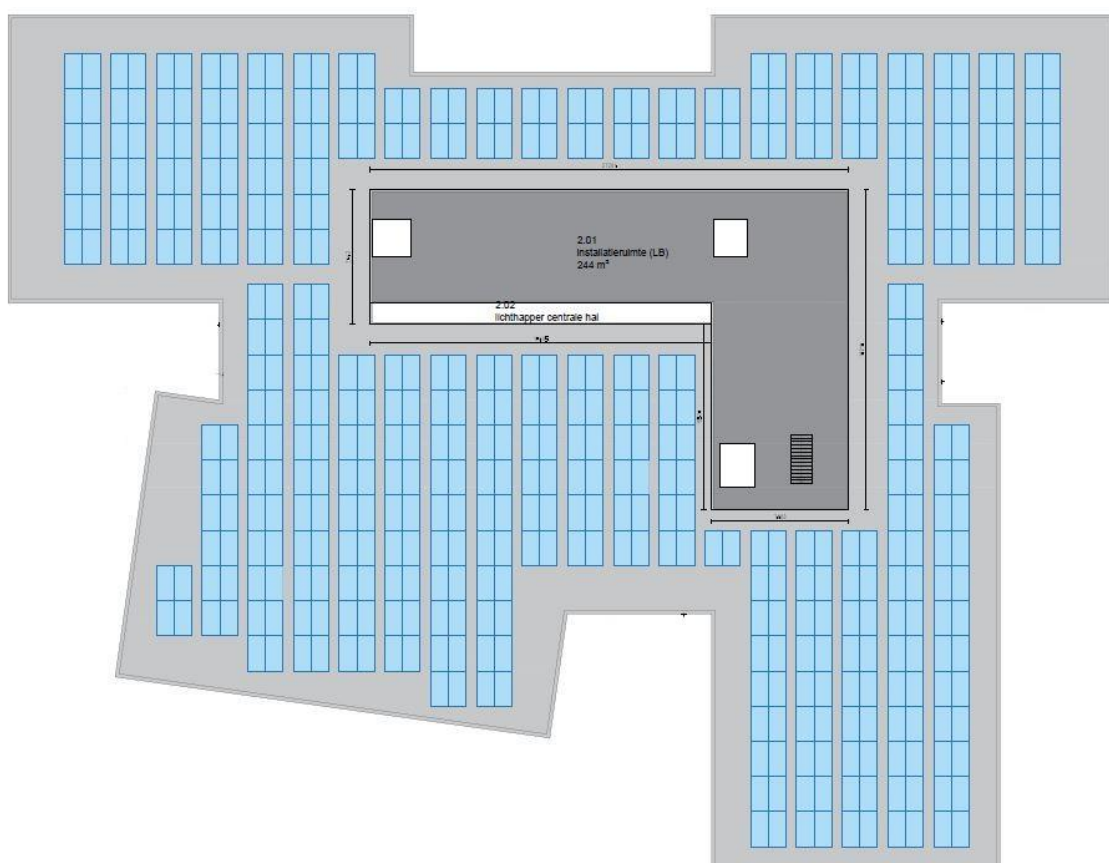
zuidoostgevel

Plattegrond begane grond Kindcentrum Wijhe



Plattegrond eerste verdieping Kindcentrum Wijhe







8. Bestemmingsplan en vergunningen

8.1. Bestemmingsplan

De procedure voor het bestemmingsplan is inmiddels afgerond. Het bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe is op 22-04-2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

8.2. 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.

8.3. 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.

Voor het gebied geldt een bodembeschermingsgebiedsplan van de Provincie Overijssel, waardoor niet dieper mag worden geboord dan 50 meter. In de planvorming is rekening gehouden met een groot extra areaal ten behoeve van het benodigde groter aantal boringen.

8.4. Ondersteuning

SMV zal ondersteuning bieden bij de aanvraag van de vergunningen.

9. Vraagspecificatie

Het werk bestaat uit een ontwerp-opgave en een realisatie-opgave. De vraagspecificatie wordt verstrekt aan de genodigde marktpartijen. De te ontvangen documenten zijn beschreven in paragraaf 12.1. van deze leidraad.

9.1. Uitwerking voorlopig ontwerp

Gedurende de concurrentiegerichtte 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, hetgeen wil zeggen dat er al een verdere uitwerking door de aanbestedende dienst is meegegeven. Het



aanbiedingsontwerp van iedere marktpartij bestaat ten minste uit (indien wordt afgeweken van het meegegeven VO):

1. Een situatieschets (schaal 1:500);
2. Plattegronden van de gevel- en dakaanzichten, essentiële doorsneden (schaal 1:100);
3. Beschrijving van de technische uitvoering van het gebouw en de voorgestelde materialisatie;
4. Productie van een 3D-model, inclusief de nodige visualisaties in kleur;
5. Een tekening van de inrichting van het totale perceel, inclusief herinrichting parkeerterrein;
6. 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.

9.2. Definitief ontwerp

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

9.3. 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.

9.4. Realisatie gebouw

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

9.5. Bouwrijp maken

Het perceel wordt door de gemeente Olst-Wijhe ter beschikking gesteld in de bouwrijpe staat.

9.6. 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 de Beheerstichting aan te trekken lening bij de BNG Bank, op basis van een bestaand arrangement.

9.7. Maintain en Operate

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

9.8. Overeenkomst

Het werk wordt gegund middels een risicodragende ontwikkeling- en realisatieovereenkomst op basis van de Uniform Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005). Een conceptovereenkomst 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.

Bij de contractering wordt rekening gehouden met de huidige bijzondere marktomstandigheden. Indien nodig wordt voorzien in een crisisbepaling.

9.9. 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.

9.10. Social return

De voorwaarden met betrekking tot social return wordt opgenomen in de vraagspecificatie welke wordt verstrekt aan de drie genodigde marktpartijen.



10. Aanbesteding

10.1. Aanbestedingsprocedure

De concurrentiegerichtte dialoog, zoals beschreven in hoofdstuk 4 ARW 2016 is van toepassing. Deze aanbestedingsprocedure kent in hoofdzaak de volgende fasen:

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| - | Mogelijkheid tot het doen van een aanmelding | → | aanmeldingsfase; |
| - | Uitnodiging tot het voeren van een dialoog | → | dialoofase; |
| - | Uitnodiging tot het doen van een inschrijving | → | inschrijvingsfase; |
| - | Inschrijving | → | beoordelingsfase. |

Deze aanmeldingsleidraad beschrijft de wijze waarop marktpartijen een aanmelding kunnen indienen voor de onderhavige opdracht en de wijze waarop deze beoordeeld wordt.

10.2. Voertaal

De gewenste voertaal in dit project is Nederlands. Conform artikel 4.23.7 lid c ARW 2016 wordt bepaald dat de inschrijving in de Nederlandse taal dient te worden gedaan.

10.3. Uitsluitingsgronden

Artikel 4.13.1 t/m 4.13.5 en 4.13.7 ARW 2016, alle in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet opgenomen uitsluitingsgronden en de in de eigen verklaring (UEA) aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden als opgenomen in artikel 2.87 van de Aanbestedingswet, zijn van toepassing.

Ten aanzien van de eigen verklaring (UEA) voor aanbestedingsprocedures van de aanbestedende dienst geldt dat gegadigden zowel ten tijde van de aanmelding, de inschrijving, als gedurende de uitvoering van de overeenkomst dienen te voldoen aan hetgeen is opgenomen in deze eigen verklaring (UEA).

10.4. Kosten/ vergoeding

Een aanmelding door marktpartijen komen niet voor vergoeding door de aanbestedende dienst in aanmerking. Aanmelding vindt plaats voor rekening en risico van marktpartijen.

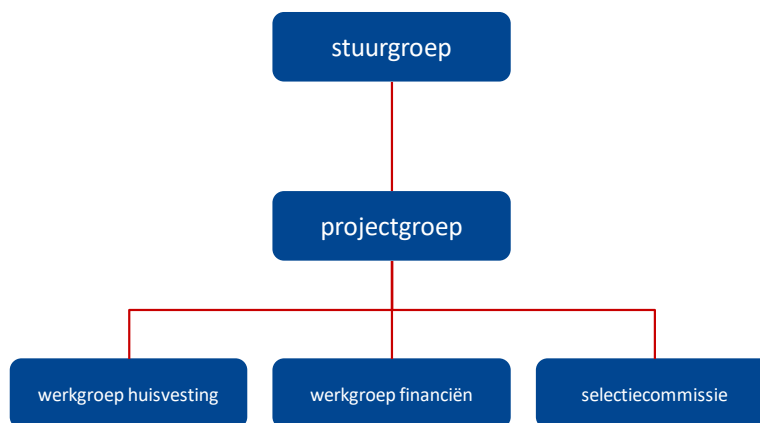
Aan iedere afgewezen ingeschreven marktpartij wordt een inschrijvergoeding toegekend van € 30.000,= exclusief 21% btw. Hiervoor kunnen afgewezen ingeschreven partijen een factuur sturen aan SMV (gedelegeerde aanbestedende dienst). Dit geldt enkel voor de ingeschreven partijen en niet voor de aangemelde partijen in de aanmeldingsfase.

10.5. Organisatie en selectiecommissie

Voor het project als geheel wordt een projectstructuur gehanteerd. Het project wordt aangestuurd door een stuurgroep. Besluiten van de stuurgroep worden voorbereid en uitgevoerd door een projectgroep. Voor de inhoudelijke afstemming zijn twee werkgroepen ingericht: de werkgroep huisvesting en de werkgroep financiën. De werkgroepen rapporteren aan de projectgroep.



Ten behoeve van de aanbesteding van de ontwikkeling en realisatie van het Kindcentrum is een selectiecommissie ingericht. Deze commissie beoordeelt de inschrijving en brengt advies uit aan de projectgroep.



De stuurgroep Kindcentrum Wijhe bestaat uit de bestuurlijk verantwoordelijke personen namens de gemeente, de huurders en SMV.

De selectiecommissie bestaat uit een samenstelling van vertegenwoordigers van de gemeente Olst-Wijhe, mijnplein, De Mare, De Bieënkorf en SMV. SMV levert de voorzitter van de selectiecommissie. De deelnemers van de selectiecommissie zijn onder voorbehoud. Indien de voorzitter van de selectiecommissie dit wenselijk acht, kunnen adviseurs worden gevraagd aanwezig te zijn bij de dialogsessies en bij de beoordeling.

10.6. Planning

In de onderstaande tabel is het tijdschema voor de project en de aanbestedingsprocedure aangegeven.

Fase	Periode	Activiteiten
<i>Aanbestedingsfase</i>	van 07-2024 tot 04-2025	Doorlopen aanbestedingsprocedure, eindigend met een <u>ontwikkelingsbesluit</u> .
<i>Ontwikkelingsfase</i>	Van 04-2025 tot 09-2025	Productie DO, eindigend met een <u>investeringsbesluit</u> .
<i>Realisatiefase</i>	van 09-2025 tot 01-2027	Productie UO, indienen aanvraag omgevingsvergunning, bouwvoorbereiding, sloop, bouwrijp maken terrein, bouw, eindigend met een <u>opleveringsbesluit</u> .
<i>Beheerfase</i>	Vanaf 01-2027	Inhuizing en start exploitatie.

De aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om van genoemde data af te wijken.



11. Aanmeldingsfase

11.1. Aankondiging

De aanbesteding wordt op TenderNed gepubliceerd.

11.2. Aantal tot dialoog geselecteerde genodigden

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

11.3. Correspondentie, verduidelijking en wijziging

Correspondentie

Gedurende de aanmeldingsfase worden de documenten uitsluitend in digitale vorm (pdf) uitgewisseld via het aanbestedingsplatform TenderNed.

Verduidelijking en wijziging

Indien de leidraad tot onduidelijkheden leidt of voor het geval er nadere vragen zijn kan de aanbestedende dienst, conform artikel 4.21.2 ARW 2016 een 'Nota van Inlichtingen' opstellen, ten behoeve van de gegadigden. Marktpartijen kunnen voor 02-08-2024 12.00 uur vragen stellen aan de aanbestedende partij. Op 08-08-2024 wordt een nota van inlichtingen gepubliceerd. Eventuele vervolgvragen op de eerder gestelde vragen kunnen uiterlijk voor 02-09-2024 12.00 uur gesteld worden. Op 06-09-2024 wordt een eventuele tweede nota van inlichtingen gepubliceerd.

Conform artikel 4.21.2 ARW 2016 kunnen ook wijzigingen van de aankondiging en de voor aanmelding relevante aanbestedingsstukken middels een Nota van Inlichtingen worden doorgevoerd.

Indien er geen vragen van algemene aard of extra informatie wordt gevraagd, die van belang is voor alle genodigden, zal er geen Nota van Inlichtingen of proces-verbaal worden opgesteld en verstuurd.

11.4. 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 kunt u richten aan:

Stichting Maatschappelijk Vastgoed

Postbus 1046

1810 KA Alkmaar

Betreft: aanmelding aanbesteding Kindcentrum Wijhe

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 marktpartij.

De gehele voorselectie van deze aanbesteding verloopt via TenderNed. Alle door marktpartijen 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: 2024.XX.XX.aanmelding Kindcentrum Wijhe.uwkortebedrijfsnaam.pdf.

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 aanmeldingsleidraad.'

De in te dienen bijlagen worden beschreven per selectiecriteria in de betreffende paragraaf in deze leidraad.

11.5. Sluiting aanmeldingstermijn

Aanmeldingen dienen uiterlijk via TenderNed te worden ingediend op 13-09-2024 voor 12.00 uur. Aanmeldingen, die na dit tijdstip worden ontvangen, worden terzijde gelegd.

11.6. Selectiecriteria 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).

A. Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten

Dit aspect is van grote betekenis. U dient ons ervan te overtuigen dat uw onderneming de komende jaren gezond blijft en dat u de onderhavige opgave in financiële zin goed aankunt. 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 deze mededeelt 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. Het is wenselijk om deze bereidverklaring met een zo lang mogelijke looptijd te overleggen. Hierbij geldt dat deze in ieder geval geldig moet zijn tot na het moment van eventuele uitnodiging tot dialoog en dat deze vervolgens in ieder geval verlengd kan worden tot na het moment van eventuele gunning.



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

Als bijlage 2 verstrekt u op maximaal 1 A4 in tabelvorm een opgave van:

- Uw orderpositie (gecontracteerde omzet) voor 2024 en 2025;
- Uw omzet gedurende de afgelopen vier jaar (2020 t/m 2023) en de prognose omzet over 2024;
- De omvang van het personeelsbestand (uitgesplitst naar vast personeel en ZZP'ers), gedurende de afgelopen vier jaar (2020 t/m 2023) en prognose 2024;
- De ontwikkeling van de netto winst na belastingen gedurende de afgelopen vier jaar (2020 t/m 2023) met een prognose voor 2024;
- Het balanstotaal over de afgelopen vier jaar (2020 t/m 2023) met een prognose voor 2024;
- De ontwikkeling van uw solvabiliteit en netto werkkapitaal over de afgelopen vier jaar (2020 t/m 2023) met een prognose voor 2024;

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. De financiële positie als bijlage 2, geldt als selectiecriteria.

Bijlage 3 wordt gevormd door een ingevulde en ondertekende eigen verklaring (UEA-formulier) waarvoor het format als bijlage van deze aanmeldingsleidraad is opgenomen. Hierin verklaart u dat de uitsluitingsgronden, zoals genoemd in artikelen 4.13.1 t/m 4.13.5 en 4.13.7 ARW 2016, alle in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet opgenomen uitsluitingsgronden en de in de eigen verklaring (UEA) aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden als opgenomen in artikel 2.87 van de Aanbestedingswet niet van toepassing zijn. Daarnaast verklaart u 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 of faillissement verkeert. Indien uw bedrijf in de afgelopen vijf jaar is overgenomen, geldt de verklaring tevens voor het overnemende moederbedrijf.

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 integriteitseisen, geldt dat bewijsstukken alleen dienen te worden overlegd indien daar door ons om wordt gevraagd. Het UEA-formulier als bijlage 3, geldt als geschiktheidseis.

Veiligheid is voor ons een belangrijk aspect. Bijlage 4 wordt gevormd door een afschrift van uw certificaat van het veiligheidsbeheerssysteem (VCA**:^{2017/6.0} of OHSAS 18001, ISO45001). 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. Het certificaat als bijlage 4, geldt als geschiktheidseis.

B. Ervaring met onderwijshuisvesting

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



Gaarne ontvangen wij al uw referenties op dit gebied over de afgelopen vijf jaar (oplevering vanaf 18-07-2019 tot en met 18-07-2024), 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);
- Soort bouwproject, waarbij het niet mag gaan om systeembouw, unitbouw of industrieel flexibele modulesystemen;
- Takenpakket en rol;
- Contractwaarde;
- 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. De minimeis van één afgerond project geldt als geschiktheidseis. De overige referenties gelden als selectiecriteria.

C. Ervaring met ontwikkelopgaven

Recente ervaring met ontwikkelopgaven wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimeis 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 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 18-07-2019 tot en met 18-07-2024), waarbij van iedere projectreferentie een projectblad van 1 A4 wordt verlangd, voorzien van de volgende specificaties:

- Naam project;
- Naam opdrachtgever;
- Plaats;
- Periode van uitvoering;
- Aard van het project;
- Soort bouwproject, waarbij het niet mag gaan om systeembouw, unitbouw of industrieel flexibele modulesystemen;
- Takenpakket en rol;
- Contractvorm;
- Contractwaarde;
- Metrage in bvo.



Indien deze bijlage ontbreekt of onvolledig is, kan worden besloten uw aanmelding niet verder in behandeling te nemen. De minimeis van één afgerond project geldt als geschiktheidseis. De overige referenties gelden als selectiecriteria.

11.7. Beoordeling voorselectie

Uit de ontvangen aanmeldingen worden allereerst de onvolledige en/of ongeldige aanmeldingen ter zijde gelegd. Vervolgens wordt bezien welke partijen voldoen aan de minimeisen.

Indien er meer dan drie aangemelde marktpartijen 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 rangdebepaling van de aangemelde marktpartijen 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 in dat geval 15 punten (of zoveel als het aantal aangemelde partijen) en de slechtst presterende partij krijgt 1 punt. Een gelijke beoordeling per aspect kan niet plaatsvinden.

Aspect A (financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten) weegt voor 40% mee in het eindoordeel, aspect B (ervaring met onderwijshuisvesting) voor 30% en aspect C (ervaring met ontwikkelopgaven) 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 aangemelde partijen).

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 aangemelde partijen op basis van de ontvangen schriftelijke informatie, bij gelijke geschiktheid 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.

11.8. Uitnodiging tot dialoog

De uitnodiging voor deelname aan de concurrentiegerichtte dialoog wordt verstuurd op 26-09-2024. Op deze datum worden ook de afgewezen partijen geïnformeerd via TenderNed.

11.9. Wachtkamer

De partijen die na de beoordeling in rangorde niet bij de drie partijen behoren die de hoogste score hebben behaald worden gevraagd om tot aan de start van de dialoofase, welke begint met een startbijeenkomst, plaats te nemen in de wachtkamer. Wanneer een partij die tot de genodigden behoort voor de start van de dialoofase afvalt of zich terugtrekt wordt de partij die als vierde is geëindigd uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoofase. Mochten er meerdere partijen uitvallen worden vervolgens volgordeijk de partijen na de nummer vier uitgenodigd. Na de start van de dialoofase kunnen partijen, bij het uitvallen van geselecteerde partijen, niet meer vanuit de wachtkamer worden gevoegd in de aanbestedingsprocedure. De wachtkamer beperkt zich dus enkel tot aan de start van de dialoofase.



11.10. Bezwaar

Indien een aangemelde partij het oneens is met de uitsluiting of afwijzing tot deelname aan de aanbesteding bestaat de mogelijkheid om dit, conform artikel 4.23.3. ARW 2016, binnen zeven (7) kalenderdagen na de verzending van de uitsluiting of afwijzing, gemotiveerd schriftelijk kenbaar te maken bij de aanbestedende dienst. Bezwaren tegen de uitsluiting of afwijzing die na deze termijn kenbaar worden gemaakt, worden niet-ontvankelijk verklaard.

Voor een procedure conform artikel 4.41.1. ARW 2016 tegen de uitsluiting of afwijzing tot deelname aan de aanbesteding, geldt een termijn van twintig (20) kalenderdagen na de verzending van de uitsluiting of afwijzing.

12. Dialoog-, inschrijvings-, en beoordelingsfase

12.1 Documenten dialoogfase

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

- Inschrijvingsleidraad;
- Vraagspecificatie met de volgende bijlagen:
 - o Voorlopig Ontwerp;
 - o Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen met ruimtestaat als bijlage 2A;
 - o Technisch Programma van Eisen;
 - o Ruimteboek;
 - o Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
 - o Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst;
 - o Overeenkomst architect;
 - o Rapportage sonderingsonderzoek (wordt naderhand separaat verstrekt).

12.2. Gunningscriterium

Conform artikel 4.6.1 ARW 2016 wordt het werk gegund aan de inschrijver die naar het oordeel van de selectiecommissie de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) (beste prijs-kwaliteitverhouding) heeft gedaan.

12.3. Gunningsvoorbehoud

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 inschrijving

Conform artikelen 4.6.2 en 4.6.4 ARW 2016 worden bij de beoordeling van de uiteindelijke inschrijvingen criteria en wegingen 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
<i>Prijs</i>	Gewicht 40	Op basis van een rangorde van de drie inschrijvers.	Puntenaantal: (40, 80, 120)
<i>Kwaliteit</i>	Gewicht 30	Op basis van een rangorde van de drie inschrijvers.	Puntenaantal: (30, 60, 90)
<i>Risico overdracht</i>	Gewicht 20	Op basis van een rangorde van de drie inschrijvers.	Puntenaantal: (20,40, 60)
<i>Teamsamenwerking</i>	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.

13. Planning

Vooralsnog wordt de volgende detailplanning voor de aanbesteding aangehouden:

Planning aanbesteding Kindcentrum Wijhe	
Publicatie aankondiging op TenderNed	18-07-2024 (week 29)
Mogelijkheid tot het stellen van vragen over de aankondiging	02-08-2024 (week 31) Tot 12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	08-08-2024 (week 32)
Mogelijkheid tot het stellen van vervolgvragen over de Nota van Inlichtingen	02-09-2024 (week 36) Tot 12.00 uur
Publicatie eventuele tweede Nota van Inlichtingen	06-09-2024 (week 36)
Indiening aanmelding via TenderNed door geïnteresseerde marktpartijen	13-09-2024 (week 37) Voor 12.00 uur
Verzending uitnodiging tot dialoog of afwijzing	26-09-2024 (week 39)
Startbijeenkomst/ kick-off met de drie genodigde marktpartijen afzonderlijk	10-10-2024 (week 41)
Eerste dialoogsessies met de drie genodigde marktpartijen afzonderlijk	24-10-2024 (week 43)
Tweede dialoogsessies met de drie genodigde marktpartijen afzonderlijk	07-11-2024 (week 45)
Derde dialoogsessies met de drie genodigde marktpartijen afzonderlijk	28-11-2024 (week 48)
Vierde dialoogsessies met de drie genodigde marktpartijen afzonderlijk	12-12-2024 (week 50)
Verzending uitnodiging tot inschrijving	19-12-2024 (week 51)



Indiening inschrijving door uitgenodigde marktpartijen	30-01-2025 (week 5) Voor 12.00 uur
Bekendmaking uitslag	06-03-2025 (week 10)



14. Colofon

omvang rapport:	30 pagina's
auteur:	M.E. van Twuijver
bijdragen:	
projectmanager:	D.P. van der Veen
bestuurder:	D.P. van der Veen
datum:	27 juni 2024
handtekening:	



Stichting Maatschappelijk Vastgoed

*Robijnstraat 68, 1812 RB Alkmaar
Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar
T (072) 503 82 80
E info@mvastgoed.nl
I www.mvastgoed.nl
KvK Noordwest Holland 371 45 465
IBAN NL65 RABO 01335 81 950
BTW NL 8200 35 270 B01*



BIJLAGEN

1 Format UEA aanbesteding E&C Kindcentrum Wijhe

Als afzonderlijke bijlage is opgenomen het format eigen verklaring UEA ten behoeve van de ontwikkeling van Kindcentrum Wijhe.

Het betreft het document met de bestandsnaam:

2024.06.25.UEA aanbesteding E&C Kindcentrum Wijhe.pdf

Dit document telt 33 pagina's.