

Stichtse Vrije School Zeist

Vernieuwbouw en uitbreiding, schoolgebouw Stichtse Vrije School te Zeist

Nota van Inlichtingen

11-9-2025

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Proportionaliteit	U vraagt in de Selectiecriteria (3.3) heel specifiek naar een bepaalde ervaring: bouwbedrijven die een 'vrije school' hebben gerealiseerd krijgen de hoogste ranking, nl. 50 ptn. Bent u zich ervan bewust dat er in heel de provincies Utrecht en Gelderland samen maar 7 VO scholen zijn die als 'vrije school' worden aangemerkt? (info via www.vrijescholen.nl). U bent vrij om Selectiecriteria te kiezen, maar op deze manier lijken bouwers die niet specifiek een 'vrije school' of 'Jena-plan/Montessorischool' hebben gebouwd buiten de boot te vallen. Deze beoordeling lijkt ons niet proportioneel en onwenselijk voor de opdrachtgever omdat veel bouwers de keuze zullen maken om niet aan te melden voor dit project. Kunt u de beoordeling van het Selectie criterium daarom heroverwegen?	We zijn op zoek naar een aannemer die kan aantonen naar tevredenheid een opdracht te hebben uitgevoerd in een omgeving waarin gebruikers aanwezig waren die eisen stellen aan de omgang met anderen. De aannemer is twee jaar te gast op de locatie van Opdrachtgever en die twee jaar willen we graag op passende wijze beleven. Wij hebben er vertrouwen in dat aannemers kunnen bouwen maar wellicht wordt er verschil gemaakt in de ervaring met het bouwen in een omgeving die wordt gebruikt door mensen met een mensbeeld en bijbehorend gedrag zoals bij opdrachtgever te doen gebruikelijk is.
2	Handtekeningen referenties	In het "...Referentieformat 2025-07-15.docx" vraagt u om een handtekening van de opdrachtgever. Het is zeer ongebruikelijk dat bouwers tijdens een selectieprocedure langs (misschien wel 4...) opdrachtgevers moeten om een handtekening op te halen. Kunt u akkoord gaan met de gebruikelijke procedure, namelijk dat we een tevredenheidsverklaring meezenden die ondertekend is door de opdrachtgever? Naar onze mening staat in onze tevredenheidsverklaring exact hetgeen u vraagt; mocht u toch twijfels hebben, dan kan er altijd rechtstreeks contact opgenomen worden.	Het aanleveren van een tevredenheidsverklaring is akkoord, mits die expliciet (ook) ziet op de tevredenheid over het bouwproces.
3	Omschrijving selectie criterium	Er wordt 10 punten toegekend voor deze referentie 'Een zorginstelling met gebruikers met niet alledaags gedrag'. Kunt u concrete voorbeelden noemen van projecten die u voor ogen heeft?	Denk aan een instelling voor GGZ of verstandelijk gehandicapten, waar mensen aanwezig zijn die om een andere benadering vragen dan bijvoorbeeld gebruikers van een kantoorgebouw.
4	inhoud vernieuwbouw	Kunt u iets meer aangeven wat de vernieuwbouw inhoud?	Het schoolgebouw wordt geschikt gemaakt voor de komende 40 jaar door middel van een levensduurverlengende renovatie die zich richt op verduurzaming, functionalisering, en technische verbeteringen. Cruciale aspecten zijn het verhogen van de energie-efficiëntie en het realiseren van een gezond binnenklimaat conform de eisen van een 'Frisse School', het creëren van flexibele en multifunctionele ruimtes, en het investeren in de bouwkundige en installatietechnische infrastructuur.
5	omvang opdracht	Kunt u aangeven om hoeveel m2 bvo nieuwbouw en om hoeveel m2 bvo vernieuwbouw het gaat?	3.500 m2 bvo nieuwbouw en 4.400 m2 bvo vernieuwbouw
6	Kerncompetentie 3	Hier wordt gevraagd het realiseren van een gebouw op een moeilijk bereikbare plek in relatie met het behouden van monumentale bomen.: Deze competentie is erg specifiek. Het belangrijkste lijkt ons om ervaring aan te kunnen tonen met moeilijk bereikbare plekken. Kan dit aangepast worden? Anders graag de term monumentaal laten vervallen. Wij zien geen verschil in een boom van 50 jaar of 100 jaar die beschermd moet worden. De maatregelen hiervoor zijn gelijk.	Monumentale bomen zijn niet perse bomen die als monument zijn aangewezen. Het gaat om grote bomen op het bouwterrein die na oplevering van de (ver-)nieuwbouw in tenminste dezelfde conditie moeten zijn als bij de start van de opdracht. Die bomen kunnen inderdaad ook bijvoorbeeld 50 jaar oud zijn.
7	1.2 Aan te besteden opdracht.	Hoeveel BVO m2 is het bestaande gebouw dat moet worden verbouwd en verduurzaamd en uit hoeveel BVO m2 zal de uitbreiding bestaan?	Zie antwoorden 4 en 5.

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
8	1.2 Aan te besteden opdracht	Wat is de scope van de opdracht, wat moet er precies gebeuren? Wat houdt de uitbreiding precies in? Wat houdt de verbouwing in? Wat houdt de verduurzaming in?	zie antwoorden 4 en 5.
9	1.2.7 Toepasselijke Algemene Voorwaarden	De aansprakelijkheid is thans niet gelimiteerd in soort en/of hoogte. Dit is in strijd met de Gids Proportionaliteit, niet in verhouding met de omvang en aard van de opdracht en voor inschrijver nimmer acceptabel met het oog op een verantwoorde bedrijfsvoering. Bent u bereid om de aansprakelijkheid te beperken tot directe materiële schade inclusief direct daaruit voortvloeiende gevolgschade, waarbij de aansprakelijkheid in hoogte wordt beperkt tot €500.000,- per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen met een maximum van €2.500.000,- in totaal? Indien u hier niet mee akkoord kunt gaan ontvangen wij graag een acceptabel tegenvoorstel.	De aansprakelijkheid van de aannemer wordt in deze aanbesteding niet vooraf contractueel beperkt. Gedurende de uitvoering van het werk is de aannemer volledig aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van fouten, nalatigheden of gebreken in de uitvoering, tenzij deze schade niet aan de aannemer kan worden toegerekend. Dit betreft onder meer schade aan het werk zelf, aan eigendommen van de opdrachtgever of derden, en aan personen. Na oplevering geldt de wettelijke regeling zoals vastgelegd in artikel 7:758 lid 4 BW, waarbij de aannemer aansprakelijk blijft voor verborgen gebreken, tenzij deze niet aan hem zijn toe te rekenen. In geval van schade zal de beoordeling van de aansprakelijkheid plaatsvinden op basis van de toepasselijke wettelijke bepalingen en jurisprudentie, waarbij de rechter – indien nodig – een bindend oordeel velt over de toerekenbaarheid en omvang van de schade.
10	2.7 Vragen.	De verduidelijkingsvragen stelt gegadigde via de vragenmodule, zit hier ook nog een deadline aan en op welke termijn worden de verduidelijkingsvragen beantwoord?	Er is geen tweede nota gepland. We gaan ervan uit dat de antwoorden in deze nota duidelijk zijn. De verwijzing naar de mogelijkheid om verduidelijkingsvragen te stellen is in het document blijven staan terwijl die verwijderd had moeten worden.
11	3.4 Uniform Europees Aanbestedingsdocument en bewijsstukken.	U zegt dat er nog een verificatiegesprek zal plaatsvinden voorafgaand aan de selectiebeslissing, kunt u toelichten wat er in dit verificatiegesprek zal worden besproken?	Indien nodig wordt met te selecteren inschrijvers nagegaan of zij onze geschiktheidseisen en wij hun aanmelding juist geïnterpreteerd hebben. Als er geen twijfel over bestaat zal geen verificatie plaatsvinden.
12	1. Kerncompetenties	U vraagt om een referentieproject dat tussen 2015 en 2025 is opgeleverd en u vraagt om een expliciete tevredenheidsverklaring m.b.t. het tonen van sociale vaardigheden en het respectvol omgaan met niet alledaags gedrag van gebouwgebruikers. Na het opleveren van een project wordt door ons een aan de opdrachtgever gevraagd om een algemene tevredenheidsverklaring met daarin tevredenheid over het proces, om vervolgens na jaren nog een expliciete tevredenheidsverklaring op te gaan vragen bij een opdrachtgever waar soms de betrokken contactpersonen niet meer werken of waar na zoveel jaar contactpersonen niet meer scherp hebben of er sociale vaardigheden en het respectvol omgaan met niet alledaags gedrag van gebouwgebruikers was toegepast lijkt disproportioneel. Zou u een expliciete tevredenheidsverklaring willen laten vallen?	Nee, zie antwoord 2.
13	Kerncompetentie 1.	Wij bouwen veel projecten waarbij de specifieke kenmerken waar u naar verwijst zoals waarbij het welzijn van de mens centraal staat en waarbij de sociale vaardigheden van onze medewerkers en de respectvolle omgang met gebruikers centraal staat, zoals bijvoorbeeld in de zorg (psychische zorg, dementie zorg, gehandicapten zorg maar ook ziekenhuizen waar leven en dood dagelijks voorbij komt). Op deze plekken laten gebruikers ook andere behoeften en gedragingen zien en is het gebouw ook meer dan een functionele constructie. Zou u daarom kerncompetentie 1 breder willen trekken dan alleen onderwijs mede ook omdat kerncompetentie 2 al specifiek over het bouwen van een onderwijsgebouw gaat?	De beoordeling ten behoeve van selectie op basis van kerncompetentie 1 gaat, naast onderwijsorganisaties, al over zorgorganisaties. We passen de kerncompetentie en de wijze van beoordeling niet aan.
14	Kerncompetentie 1 en kerncompetentie 3	8. Bij KC 1 en KC 3 vraagt u heel specifieke geschiktheidseisen waar zowel voor KC1 als voor KC 3 maar een aantal opdrachtnemers aan kunnen voldoen. Deze gecombineerde geschiktheidseisen zorgen ervoor dat er wellicht maar 1 opdrachtnemer is die aan deze eisen kan voldoen. Zou u willen overwegen om KC 3 te laten vervallen en deze op te nemen als Selectie criterium met een puntenverdeling zodat meerdere partijen mee kunnen doen?	Zowel kerncompetentie 1 als 3 zijn, evenals de overige kerncompetenties, zeer relevant voor de aan te besteden opdracht. Ze vervallen dus niet. Zie ten aanzien van kerncompetentie 3 ook antwoord 6.

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
15	Kerncompetentie 3	Bij kerncompetentie 3 vraagt u naar het realiseren van een gebouw op een moeilijk bereikbare plek en waar onder andere monumentale bomen behouden zijn gebleven. De kans dat er projecten zijn gerealiseerd op een moeilijk bereikbare plek en waar monumentale bomen behouden zijn gebleven komen hoogstwaarschijnlijk niet vaak voor in Nederland. Zou u een van de eis van de monumentale bomen willen laten vervallen?	Zie antwoord 6.
16	paragraaf 1.2.4 en 1.2.5	In paragraaf 1.2.4 en 1.2.5 van de Stichtse Vrije School Vernieuwbouw Selectieleidraad 2025-07-15 is aangegeven dat de opdracht integraal wordt aanbesteed zonder verdeling in percelen. Vanuit onze rol als installateur met aantoonbare ervaring in de realisatie van vrije scholen en de capaciteit om het volledige installatietechnische werk zelfstandig uit te voeren, constateren wij dat het vinden van een bouwkundig aannemer die tevens voldoet aan de gestelde kerncompetenties en de benodigde capaciteit, bijzonder uitdagend is.	Wij herkennen in uw tekst geen vraag.
17	paragraaf 1.2.4 en 1.2.5	In paragraaf 1.2.4 en 1.2.5 van de Stichtse Vrije School Vernieuwbouw Selectieleidraad 2025-07-15 is aangegeven dat de opdracht integraal wordt aanbesteed zonder verdeling in percelen. Vanuit onze rol als installateur met aantoonbare ervaring in de realisatie van vrije scholen en de capaciteit om het volledige installatietechnische werk zelfstandig uit te voeren, constateren wij dat het vinden van een bouwkundig aannemer die tevens voldoet aan de gestelde kerncompetenties en de benodigde capaciteit, bijzonder uitdagend is. Bent u bereid te heroverwegen of het project kan worden opgesplitst in een perceel bouw en een perceel techniek, zodat gespecialiseerde partijen optimaal kunnen bijdragen aan de kwaliteit en uitvoerbaarheid van het werk?	Nee, dat brengt teveel complexiteit mee voor opdrachtgever.
18	paragraaf 3.3	In paragraaf 3.3 van de Stichtse Vrije School Vernieuwbouw Selectieleidraad 2025-07-15 wordt een specifieke puntenverdeling gehanteerd voor kerncompetentie 1, waarbij met name ervaring bij vrije scholen zwaar meeweegt. Wij constateren dat deze verdeling in de praktijk leidt tot uitsluiting van diverse bouwkundige partijen die wel degelijk over relevante ervaring en capaciteit beschikken, maar niet binnen deze specifieke categorie vallen. Zou u willen overwegen om de gehanteerde puntenverdeling te herzien of te laten vervallen, zodat een bredere groep gekwalificeerde partijen kan bijdragen aan een kwalitatief sterke inschrijving?	Nee, zie ook antwoord 1.
19	Selectieleidraad 1.2.3 competentie 3	Voor zover ons bekend kenmerkt de gemeente Zeist geen bomen als zijnde monumentaal. Als invulling voor deze competentie zien wij een meer concrete omschrijving voor ons, zoals een minimale leeftijd van 75 jaar en een waardevolle karakteristieke boom. Dit in lijn met het door de gemeente Zeist vastgestelde bomen beheerplan. Gaat u hierin mee? Zo nee, dan ontvangen wij graag een nadere onderbouwing van de term 'monumentaal'.	Zie antwoord 6.
20	Referentieformat	In het referentieformat wordt bij de kerncompetenties 1&4 gevraagd om een handtekening van de referent. Volstaat een ondertekende tevredenheidsverklaring bij deze kerncompetenties ook, zodat wij de referent niet nodeloos hoeven te laten tekenen?	Zie antwoord 2.
21	Kerncompetentie 1	De eis beschrijft ervaring met een referentieopdracht bij een vrije schoolomgeving. Kan een referentieopdracht bij een brede school ook worden meegenomen om aan deze eis te voldoen?	Een brede school is niet anders dan een schoolgebouw, waarin ook andere functies rondom opgroeiende kinderen gehuisvest zijn. Dat zegt op zich niets over de omgangsvormen en de specifieke kenmerken van mensen in zo'n omgeving. Antwoord is dus nee, tenzij er sprake was van de vestiging van een vrije school of een jenaplan danwel montessorischool in het gebouw.