

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aantal gegadigden gunningsfase	Opdrachtgever beoogt momenteel 5 deelnemers te selecteren voor de aanbesteding. Een winkans van 1 op 5 vinden wij in deze overspannen markt naar verwachting teveel om deel te zullen nemen. Wij vermoeden dat dat voor meer gegadigden geldt. Wil opdrachtgever (binnen de ruimte die hij onder de 'comply or explain' mogelijkheden van de aanbestedingswetgeving heeft) daarom het aantal deelnemers voor de aanbesteding terugbrengen tot 3 zodat partijen een redelijke winkans hebben? Zo nee, waarom niet.	<p><i>Nee, opdrachtgever brengt het aantal te selecteren gegadigden niet terug van vijf naar drie. De keuze voor vijf partijen is op de volgende wijze onderbouwd:</i></p> <p><i>1. Proportionaliteit en marktwerking: De opdracht betreft een technisch complexe vernieuwbouw van een onderwijsgebouw, met hoge eisen aan circulariteit, samenwerking in een bouwteam, fasering en technische integratie. Een bredere selectie van vijf partijen is in dit geval proportioneel om voldoende variatie in aanpak, kwaliteit in visies, innovatieve oplossingen en kostenefficiëntie te krijgen in de inschrijvingsfase. Een beperking tot drie partijen zou de concurrentiedruk aanzienlijk verlagen, wat onwenselijk is gelet op de omvang en het belang van de opdracht.</i></p> <p><i>2. Passend bij procedurekeuze en complexiteit: De aanbesteding wordt uitgevoerd als Europese niet-openbare procedure. Binnen deze procedure is het gebruikelijk dat 5 partijen worden geselecteerd, hetgeen ook wordt voorgeschreven in artikel 28 lid 2 en 65 lid 2 van de Richtlijn 2014/24. Gelet op de hoge mate van technische complexiteit en de vereiste brede deskundigheid is een selectie van vijf partijen passend en uitlegbaar binnen de 'comply or explain'-systematiek.</i></p> <p><i>3. Waarborging van kwaliteit en continuïteit in het bouwteamproces: het bouwteam moet leiden tot:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- een gedragen, integraal ontwerp;</i></li> <li><i>- een technisch en financieel haalbaar realisatievoorstel;</i></li> <li><i>- onderbouwde keuzes in circulariteit en gezondheid (Frisse Scholen klasse A);</i></li> <li><i>- risicobeheersing gedurende fasering en uitvoering.</i></li> </ul> <p><i>Dit vraagt om voldoende variatie in benaderingen om tot de beste prijs-kwaliteitsverhouding te komen, wat bij drie partijen te beperkt zou kunnen zijn.</i></p>

2 Duurzaamheidsambities    Opdrachtgever heeft hoge duurzaamheidsambities en op het eerste oog geen bovengemiddeld hoog budget. Moeten we de duurzaamheidseisen interpreteren als ‘eisen’ of als ‘ambities’ die bij onvoldoende budget kunnen worden bijgesteld.

*De gemeente stelt in de basis minimale duurzaamheidseisen die voortkomen uit wet- en regelgeving, zoals BENG, gasloos bouwen en het kwaliteitskader. Deze vormen het ondergrensniveau en zijn niet uitzonderlijk hoog, maar sluiten aan bij gangbare nieuwbouweisen. Daarboven formuleren zowel de gemeente als de opdrachtgever aanvullende duurzaamheidsambities, zoals energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit, die moeten worden gezien als streefwaarden en niet als harde randvoorwaarden. Binnen dit project hanteren wij de insteek om deze ambities zo maximaal mogelijk te realiseren en op basis van het huidige ontwerp en de gekozen methodieken verwachten wij dat een groot deel hiervan kunnen realiseren. Tegelijkertijd geldt dat het beschikbare budget taakstellend is en als plafond fungeert, waardoor voortdurend een afweging wordt gemaakt tussen kwaliteit, duurzaamheid en kosten. Dit betekent dat de minimale duurzaamheidseisen altijd worden gerealiseerd, terwijl de ambities richtinggevend zijn en, indien noodzakelijk door budgettaire beperkingen, kunnen worden bijgesteld of gefaseerd uitgevoerd. Kortom, de eisen zijn vast, terwijl de ambities flexibel zijn en binnen de financiële kaders wordt gestuurd op het hoogst haalbare duurzaamheidsniveau.*

3 Budgetaire achtergrond	Opdrachtgever heeft hoge duurzaamheidsambities en een op het eerste oog geen bovengemiddeld hoog budget. Kan de opdrachtgever uiteenzetten uit welke geldschietters en subsidies het budget is opgebouwd, en of een of meerdere van deze inkomstenbronnen nog onzeker zijn.	<p><i>Het beschikbare budget is gebaseerd op de door de gemeente vastgestelde normvergoeding voor onderwijshuisvesting en is gekoppeld aan het deel van het gebouw dat voor vernieuwbouw in aanmerking komt, in dit geval 5.889 m<sup>2</sup> BVO exclusief LO. De totale omvang van het schoolgebouw bedraagt 6.517 m<sup>2</sup> BVO exclusief LO, waarbij een deel van het bestaande gebouw behouden blijft. Binnen het beschikbare budget dient daarnaast één van de gymzalen te worden vernieuwd. Op basis van deze uitgangspunten hebben wij recent een actualisatie van het bouwbudget uitgevoerd, waarbij het beschikbare budget voor de bouwkosten momenteel ligt tussen circa €15 miljoen en €15,5 miljoen prijspeil 2025. Dit budget is volledig ter beschikking gesteld door de gemeente Zeist.</i></p> <p><i>Binnen dit budget zijn echter geen locatiegebonden kosten en bijzondere kosten opgenomen. Dit betekent dat eventuele aanvullende kosten, bijvoorbeeld als gevolg van de ligging nabij de A28 of tijdelijke huisvestingskosten nog afzonderlijk in beeld moeten worden gebracht en geen onderdeel uitmaken van het huidige bouwbudget. Voor deze posten geldt dat zij in een later stadium nader moeten worden uitgewerkt en afgestemd.</i></p> <p><i>Om binnen de gestelde financiële kaders toch maximaal invulling te geven aan de duurzaamheidsambities, zetten wij nadrukkelijk in op een efficiënt ontwerp. Daarbij wordt gekeken naar het zo veel mogelijk hergebruiken van delen van het bestaande schoolgebouw, zodat sloop- en nieuwbouwkosten worden beperkt en tegelijkertijd een duurzame oplossing wordt gerealiseerd. Hiermee zoeken wij ruimte om binnen het beschikbare budget een zo hoog mogelijk kwaliteits- en duurzaamheidsniveau te behalen.</i></p>
4 Gunningscriteria	Welke gunningcriteria en welke onderlinge weging van deze criteria beoogt u in de aanbestedingsfase te hanteren?	<p><i>Zoals opgenomen in paragraaf 8.2, geeft de selectieleidraad een globale en indicatieve doorkijk naar de gunningscriteria die in de Inschrijvingsfase zullen worden gehanteerd. Deze criteria zijn nog niet definitief en worden nader uitgewerkt, gespecificeerd en vastgesteld in de gunningsleidraad die uitsluitend wordt verstrekt aan de vijf geselecteerde gegadigden. Opdrachtgever hanteert in de selectieleidraad bewust een indicatieve beschrijving van de gunningscriteria en hun weging. De beoogde criteria zijn zoals hierboven weergegeven (met de weging van 20/30/20/30), maar worden pas definitief vastgelegd in de gunningsleidraad voor de inschrijvingsfase.</i></p>

5	Bouwteam producten	Opdrachtgever beoogt een deelnemer voor het bouwteam te selecteren. Wat zijn de bouwteam eindproducten waar partijen naartoe werken? Betreft dat bestek en tekeningen of iets anders?	<i>In de selectieleidraad is vastgelegd dat de aannemer in het bouwteam meewerkt aan het gezamenlijk ontwikkelen, toetsen en optimaliseren van het ontwerp richting een integraal en toetsbaar realisatievoorstel. Dit is het formele eindproduct van de bouwteamfase en opzettelijk in geschrift wat vager gehouden door de aanbestedende dienst. Binnen het bouwteam wordt namelijk in gezamenlijkheid, tussen opdrachtgever en opdrachtnemer, bepaald welke contractuele vorm bij dit realisatievoorstel passend wordt verklaard, alsmede of, welke en hoeveel ontwerptekeningen hierbij opgesteld dienen te worden. De bouwteamfase heeft (op dit moment) dus niet als doel om een traditioneel bestek- en tekeningenpakket (RAW/UAV-bestek) op te leveren, maar om te komen tot een uitvoerbaar, financieel onderbouwd en risicogestuurd realisatievoorstel dat de basis vormt voor de daaropvolgende realisatieovereenkomst en waarvan de definitieve vorm bepaals gaat worden in het bouwteam.</i>
6	Ontwerp verantwoordelijkheid	Welke partij heeft/houdt na afronding van de bouwteamfase het ontwerp risico voor de circulaire oplossingen. Is dat het ontwerpteam, of verwacht u dat de aannemer het ontwerp risico met terugwerkende kracht overneemt?	<i>Tijdens de bouwteamfase ligt het formele ontwerprisico bij het ontwerpteam (opdrachtgever, architect en adviseurs). In deze fase vervult de aannemer een belangrijke advies- en toetsende rol. Ons uitgangspunt in de samenwerking is dat de aannemer alle deelnemers van het bouwteam tijdig en schriftelijk informeert wanneer hij omstandigheden, gegevens of keuzes signaleert die mogelijk onjuist, onvolledig of risicovol zijn voor kosten, kwaliteit, planning, veiligheid of het voldoen aan regelgeving. Vanaf het moment dat het realisatievoorstel wordt goedgekeurd, gaat de ontwerpverantwoordelijkheid over naar de aannemer, inclusief de verantwoordelijkheid voor alle circulaire oplossingen. Dit gebeurt niet met terugwerkende kracht, maar volgt uit de expliciete acceptatie van het ontwerp zoals vastgelegd in het realisatievoorstel. Daarbij speelt mee in hoeverre tijdens de bouwteamfase gebruik is gemaakt van de waarschuwingsplicht, aangezien dit invloed kan hebben op de werking van de ontwerpaansprakelijkheid.</i>

7 Rolverdeling	<p>Wat wordt de rol van het ontwerpteam na afronding van de bouwteamfase? Is Aannemer verplicht uw ontwerpteampartners ook zorg te laten dragen voor eventuele werkzaamheden in de UO fase?</p>	<p><i>Het ontwerpteam van de Opdrachtgever blijft toetsend, adviserend en bewakend betrokken na de bouwteamfase.</i></p> <p><i>De aannemer is niet verplicht om het ontwerpteam van de Opdrachtgever in te schakelen voor UO-werkzaamheden.</i></p> <p><i>De aannemer is wel verantwoordelijk voor de volledige ontwerpverantwoordelijkheid vanaf de realisatiefase en moet binnen dat kader zelf zorgen voor een correcte UO-uitwerking.</i></p>
8 Duurzaamheidsambities	<p>Wij zitten in het certificeringstraject voor de CO2 Prestatieladder en zullen dat dit jaar afronden.</p> <p>Is voor dit moment t.b.v. onze aanmelding het ISO14001 certificaat voldoende en/of onze beleidsverklaring m.b.t. duurzaamheid en CO2 reductie?</p>	<p><i>Voor het selectiecriterium B. CO<sub>2</sub>-Prestatieladder (zie §5.3 van de Selectieleidraad) geldt dat uitsluitend een geldig en geaccrediteerd CO<sub>2</sub>-prestatiladdercertificaat (trede 3, 4 of 5) wordt geaccepteerd voor puntenwaardering. Een ISO-14001 certificering, een eigen duurzaamheidsverklaring of een interne CO<sub>2</sub>-reductieverklaring zijn niet gelijkwaardig aan een CO<sub>2</sub>-prestatiladdercertificaat, voldoen niet als alternatief voor de CO<sub>2</sub>-Prestatieladder en leveren geen punten op binnen dit selectiecriterium.</i></p>
9 Architectenselectie	<p>Tijdens de rondgang is er aangegeven wie de geselecteerde architect is voor het werk.</p> <p>Zijn er naast de architect ook al andere adviseurs geselecteerd?</p> <p>Zo ja, welke adviseurs zijn dit?</p> <p>Zo nee, hoe gaat de selectie van overige adviseurs?</p>	<p><i>Wij hebben een integraal ontwerpteam samengesteld met sterke focus op kwaliteit en duurzaamheid. Als architect is Paul de Ruiter Architects geselecteerd. Voor de installatietechnische advisering zijn wij nog in gesprek met een adviesbureau. Als constructeur is Pieters Bouwtechniek betrokken. Daarnaast hebben wij specifieke duurzaamheidsexpertise aan het team toegevoegd: 4THECITY als specialist op het gebied van circulariteit en biobased materialen en een specialist op het gebied van een gezonde leeromgeving van Movares. Hiermee borgen wij dat duurzaamheid integraal onderdeel is van het ontwerp- en uitwerkingsproces.</i></p>

10 Geschiktheidseisen -KC 5 Hoe dienen wij aan te tonen dat tenminste 50% van de toegepaste materialen uit circulaire materialen (hergebruik of biobased) bestaat en in het werk gebruikt is?

Kan dit bijvoorbeeld door een verklaring van de architect of duurzaamheidsadviseur van het werk?

*De aanbestedende dienst wil niet één specifieke vorm van bewijs voorschrijven, maar stelt wel dat uit de door u ingediende referentieverklaring duidelijk en controleerbaar moet blijken dat de gevraagde prestaties daadwerkelijk zijn gerealiseerd. De volgende vormen van bewijs zijn toegestaan, mits zij concreet, verifieerbaar en projectgebonden zijn:*

- Een verklaring van de opdrachtgever van het referentieproject.*
- Een verklaring van de architect, duurzaamheidsadviseur of andere bij het project betrokken onafhankelijke expert. Dit is toegestaan, mits de verklaring voldoende concreet, feitelijk en projectspecifiek is, de betrokken expert aantoonbaar bij het project betrokken was en onafhankelijk van de opdrachtnemer werkt;*
- Ondersteunende documentatie, zoals materiaalpaspoorten, oogstlijsten, circulaire materiaalberekeningen, relevante MPG-onderbouwingen, sloop- en hergebruikinventarisaties, aantoonbare specificaties uit bestek of contractstukken.*

*Het te gebruiken bewijsmiddel dient zo duidelijk mogelijk aan te geven:*

- het type materialen (hergebruikt / biobased) dat is toegepast in het werk,*
- de hoeveelheid circulair materiaal (percentage van het totaal toegepast materiaal of m<sup>2</sup>/tonnen gespecificeerd naar materiaalsoort/type materiaal),*
- op welke wijze deze materialen daadwerkelijk in het werk zijn toegepast,.*

*Het te gebruiken bewijsmiddel dient dus projectspecifiek, feitelijk onderbouwd, kwantitatief inzichtelijk en ondubbelzinnig bewijs te leveren.*

*Een algemene duurzaamheidsverklaring of een bedrijfsoverstijgend beleidsdocument is dus niet voldoende.*

11 Geschiktheidseisen -KC 1 Geldt de sloop-nieuwbouw van een schoolproject als 'vernieuwing van een schoolgebouw'?

*De definitie van “vernieuwing” in de selectieleidraad en met name in de geschiktheidseisen, dient te worden gelezen als “vernieuwbouw”. Wij beogen een aannemer te selecteren met aantoonbare ervaring in vernieuwbouw, waarbij binnen een bestaand gebouw een nieuw gebouw op nieuwbouwniveau wordt gerealiseerd. Het volledig slopen en vervolgens nieuw bouwen valt hier niet onder; dit beschouwen wij als nieuwbouw.*

12 Duurzaamheidsambities Volgens uw puntentelling scoort een CO<sub>2</sub>-certificaat met trede 0 t/m 3 momenteel 0 punten, terwijl bij tenders voor scholen - waar dit certificaat vaak wordt gevraagd - trede 3 doorgaans als vereist niveau geldt in plaats van trede 4 of hoger. Wij verzoeken u daarom trede 3 als minimum te hanteren in plaats van trede 4.

13 Selectiecriteria Zou het u helpen als wij ons Plan van Aanpak nader toelichten via een presentatie?

*De puntentoekenning voor het CO<sub>2</sub> prestatieladdercertificaat blijft ongewijzigd. Binnen deze aanbesteding is trede 3 bewust niet gewaardeerd, omdat dit als marktconform basisniveau wordt beschouwd. De aanbestedende dienst wil juist onderscheid maken op hogere duurzaamheidsambities, passend bij de doelstellingen van de vernieuwbouw van Jordan MLU. Trede 4 en 5 leveren aantoonbaar hogere CO<sub>2</sub> bewustwording en passen daarom beter bij het selectie criterium.*

*Binnen de selectiefase is het niet toegestaan om een presentatie te geven. De beoordeling vindt uitsluitend plaats op basis van de schriftelijke stukken, zodat alle gegadigden onder volledig gelijke en objectieve omstandigheden worden beoordeeld. Het toestaan van presentaties zou namelijk leiden tot verschillen in indruk, presentatievaardigheden en interactie, die niets zeggen over de inhoudelijke kwaliteit van de aanmelding en daardoor de vergelijkbaarheid en transparantie van de selectie kunnen verstoren. Daarom is een mondelinge toelichting in deze fase niet mogelijk.*