

Algemene informatie

Aanbesteding: Renovatie schoolgebouw Nobeldwarsstraat 9 – Aannemer Bouwteam
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie: 2026VGU014
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr.
1

Onderwerp:
Ontwerp

Vraag:

In paragraaf 1.2 is opgenomen dat de aannemer vanaf de DO fase aansluit en op basis van het vastgestelde DO een vaste prijs voor de realisatie opstelt. Kan de gemeente aangeven welk kwaliteits en detailniveau de ontwerpstukken bij aanvang van de bouwteamfase minimaal zullen hebben? Tevens verzoeken wij aan te geven of hiervoor een tekenstandaard, BIM protocol, ILS of andere kwaliteitseisen worden gehanteerd.

Antwoord:

Bij de start van de Bouwteamfase ligt er een vastgesteld Voorlopig Ontwerp, met een kwaliteits- en detailniveau conform de fasebeschrijving Voorontwerp uit de DNR-STB 2014.

Bij aanvang van het ontwerptraject is een pointcloudscan van het gebouw gemaakt, die is ingelezen in een Revit-model. Het ontwerpteam werkt het ontwerp binnen dit model verder uit. De tekenstandaard wordt bij aanvang van de DO-fase in gezamenlijk overleg tussen het ontwerpteam en de Aannemer vastgelegd.

M.b.t. de ontwerpverantwoordelijkheid; de Aannemer sluit aan bij de aanvang van de DO-fase en levert gedurende die fase inbreng op het gebied van uitvoerbaarheid, maakbaarheid, risico's en kosten. Het DO komt daarmee in samenwerking met de Aannemer tot stand. De ontwerpverantwoordelijkheid ligt gedurende de hele Bouwteamfase, dus tijdens de DO-fase, bij de gemeente en haar ontwerpteam; de Aannemer heeft een adviserende rol en heeft geen ontwerpverantwoordelijkheid. Het door de gemeente vast te stellen DO-ontwerp vormt de grondslag voor de door de Aannemer aan te bieden vaste prijs.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

Onderwerp:

2

Ontwerp

Vraag:

Volgens de planning wordt de vaste prijs opgesteld op basis van het DO, terwijl daarna nog een TO /UO fase wordt doorlopen. Kunt u aangeven hoe wordt omgegaan met aanvullende ontwerpuitswerkingen of wijzigingen die na vaststelling van de vaste prijs leiden tot werkzaamheden of kosten die bij het opstellen van de prijs redelijkerwijs niet voorzienbaar waren?

Antwoord:

"Ter verduidelijking: na vaststelling van het DO volgt geen afzonderlijke TO-fase. De Aannemer werkt na totstandkoming van de Aannemingsovereenkomst het DO zelf uit naar UO.

Voor de omgang met afwijkingen geldt het volgende, zoals vastgelegd in de Bouwteamovereenkomst:

- Afwijkingen ten opzichte van het DO die tijdens de UO aan het licht komen en redelijkerwijs niet voorzienbaar waren, worden verrekend als meer- of minderwerk volgens UAV 2012.
- Afwijkingen die vallen binnen de normale marge van nadere detaillering komen voor rekening van de Aannemer en leiden niet tot verrekening.
- Wijzigingen die namens de gemeente worden opgedragen na vaststelling van de vaste prijs, worden verrekend conform UAV 2012.

De UO-uitwerking kent een meldings- en goedkeuringsprocedure, waarbij per bouwonderdeel is bepaald of voorafgaande goedkeuring van het ontwerpteam vereist is. Deze beoordeling betreft uitsluitend de technische aanvaardbaarheid. Of een uitwerking tot verrekening leidt, wordt langs de hierboven beschreven lijn afzonderlijk beoordeeld.

De Bouwteamovereenkomst wordt als bijlagen bij de Inschrijvingsleidraad verstrekt. De Aannemer is gedurende de gehele Bouwteamfase betrokken bij de totstandkoming van het DO en heeft daarmee de gelegenheid het uitwerkingsniveau te beoordelen voordat hij zijn prijs aanbiedt."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Ontwerp

Vraag:

De aannemer sluit aan vanaf de DO fase, terwijl het ontwerpteam reeds vanaf de VO fase aan het ontwerp werkt. Kan de gemeente bevestigen dat tijdens de bouwteamfase nog ruimte bestaat om eerder gemaakte ontwerpkeuzes aan te passen indien deze vanuit uitvoerbaarheid, planning of kosten daartoe aanleiding geven?

Antwoord:

Ja. De inbreng van de Aannemer op het gebied van uitvoerbaarheid, maakbaarheid, planning, risico's en kosten is juist het doel van de Bouwteamfase. Voorstellen tot aanpassing van eerder gemaakte ontwerpkeuzes zijn juist gewenst en worden in het bouwteam besproken en afgewogen.

Zoals in vraag 1 beantwoord, ligt de ontwerpverantwoordelijkheid bij de gemeente (en haar ontwerpteam). Voorstellen van de Aannemer hebben een adviserend karakter; de gemeente /ontwerpteam besluit of een voorgesteld alternatief wordt doorgevoerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Proportionaliteit

Vraag:

In paragraaf 2.1 is opgenomen dat maximaal vijf gegadigden worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Gezien de aanzienlijke inspanning die van inschrijvers wordt gevraagd, waaronder het opstellen van meerdere kwalitatieve plannen van aanpak, deelname aan de schouw en het uitwerken van een bouwteaminschrijving, verzoeken wij de gemeente te motiveren waarom is gekozen voor vijf inschrijvers. Is de gemeente bereid dit aantal, vanuit het proportionaliteitsbeginsel en de Gids Proportionaliteit, te beperken tot maximaal drie inschrijvers?

Antwoord:

De gemeente kan het aantal uit te nodigen gegadigden niet beperken tot drie. Artikel 2.99, derde lid, van de Aanbestedingswet 2012 schrijft voor dat bij een niet-openbare procedure ten minste vijf gegadigden worden uitgenodigd. Vijf gegadigden is het wettelijk voorgeschreven minimum; een lager aantal is bij een niet-openbare procedure niet toegestaan.

De gemeente is zich bewust van de inspanning die van inschrijvers gevraagd wordt en heeft daarom: de gunningscriteria beperkt met een paginalimiet, geen ontwerpinspanning gevraagd, geen calculatie-inspanning gevraagd (enkel staartkosten) en een schouw van enkele uren beschikbaar gesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectiecriteria 1 aanpassen naar renovatie

Vraag:

Beste,

de Aanmeldingsleidraad beschrijft in het gehele document de Renovatie van het schoolgebouw Nobeldwarsstraat 9. Kerncompetentie 1 verwijst daar ook expliciet naar, "Ervaring met de renovatie van een schoolgebouw". Er wordt in geen enkele bewoording gesproken over nieuwbouw in scope.

Daarom bevreemdt het ons ook dat selectiecriteria 1 t.w.v. 50 van de in totaal te scoren 100 punten vraagt om een referentie waaruit blijkt dat wij "Als bouwkundig Aannemer een nieuwbouwproject van een utiliteitsgebouw heeft gerealiseerd met een omvang van ten minste 2.000 m² BVO."

Wij willen het verzoek doen om dit criterium aan te passen naar een "renovatieproject" zodat het in lijn is met de scope van de opdracht.

Antwoord:

De keuze voor een referentie op het gebied van nieuwbouw was ingegeven door de gedachte dat de BENG-eisen voor renovatie in de praktijk weinig verzwarende betekenen ten opzichte van de reguliere Bouwbesluit-eisen, en dat een nieuwbouwerferentie daarmee een beter onderscheidend beeld zou geven van de energetische kennis en ervaring van de gegadigde.

Bij nadere beschouwing van dit criterium zijn we tot het inzicht gekomen dat de kern van de gevraagde ervaring niet zozeer ligt in de aard van het werk (nieuwbouw versus renovatie), maar in de ervaring met het aantonen en onderbouwen van de energieprestatie-eisen: hoe de bewijslast wordt georganiseerd, welke berekeningsmethodiek en documentatie hiervoor wordt gehanteerd en hoe dit proces in de uitvoering wordt geborgd. Dat sluit zelfs beter aan bij renovatieprojecten.

Selectiecriteria 1 wordt daarom aangepast: U beschikt over ervaring met de renovatie van een utiliteitsgebouw van minimaal 2.000 m² BVO waarbij is aangetoond dat aan de geldende BENG-eisen is voldaan. Er is een aangepaste versie van de inschrijvingsleidraad en het opgaveformulier referentieopdracht geüpload. U dient uitsluitend de nieuwe versies te gebruiken voor uw inschrijving.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

24 jul 2026

Ref.nr.
6

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Onderwerp:

Kerncompetentie 1

Vraag:

Voor Kerncompetentie 1 wordt uitsluitend ervaring met de renovatie van een schoolgebouw geaccepteerd. In de praktijk worden echter relatief weinig schoolgebouwen gerenoveerd; veel onderwijsprojecten betreffen nieuwbouw. Daarnaast zijn renovatieopgaven van andere utiliteitsgebouwen qua omvang, complexiteit en technische uitdagingen vaak goed vergelijkbaar. Is de opdrachtgever daarom bereid de eis te verruimen naar nieuwbouw en/of renovatie van een schoolgebouw, dan wel naar de renovatie van een utiliteitsgebouw? Hiermee blijft relevante ervaring met vergelijkbare projecten geborgd, terwijl een onnodige beperking van de mededinging wordt voorkomen en de markt wordt vergroot.

Antwoord:

De gemeente is bereid Kerncompetentie 1 te verruimen. Kerncompetentie 1 wordt als volgt:

"Ervaring met de renovatie van een gebouw met een onderwijs-, kantoor-, gezondheidszorg- of bijeenkomstfunctie als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een omvang van ten minste 2.000 m² BVO."

Het verzoek om nieuwbouw van een schoolgebouw te accepteren wordt niet overgenomen. De kern van deze opgave betreft het werken in een bestaand gebouw in binnenstedelijk gebied, met de daarbij behorende risico's. Ervaring met nieuwbouw toont die competentie niet aan. De onderwijsspecifieke aspecten van de opgave worden geborgd via Kerncompetentie 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.
7

Onderwerp:

Kerncompetentie 2

Vraag:

Voor Kerncompetentie 2 wordt uitsluitend een referentie geaccepteerd waarbij in bouwteamverband is samengewerkt aan een renovatieproject binnen de utiliteitsbouw. Deze eis beperkt de markt onnodig. In de praktijk worden vergelijkbare samenwerkingscompetenties ook opgedaan bij nieuwbouwprojecten en binnen Design & Build-projecten op basis van UAV-GC, waarbij de aannemer vanaf de ontwerpfase intensief betrokken is bij de toetsing van de haalbaarheid, maakbaarheid en uitvoerbaarheid van het ontwerp.

Is opdrachtgever daarom bereid de eis te verruimen, zodat nieuwbouw- en/of renovatieprojecten binnen de utiliteitsbouw worden geaccepteerd, of Design & Build-projecten (UAV-GC) als gelijkwaardige referentie worden toegestaan, mits sprake is van aantoonbare samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer gedurende de ontwerp- en uitvoeringsfase? Hiermee blijven de gevraagde competenties geborgd en wordt een onnodige beperking van de mededinging voorkomen.

Antwoord:

De gemeente is bereid Kerncompetentie 2 gedeeltelijk te verruimen. Kerncompetentie 2 wordt als volgt:

Ervaring met een samenwerkingsverband in de vorm van een Bouwteam "U beschikt over de competentie om samen te kunnen werken in de vorm van een Bouwteam*. U toont deze competentie aan door één Referentieopdracht te overleggen waarin u in de vorm van een Bouwteam heeft samengewerkt aan de nieuwbouw of renovatie van een gebouw binnen de utiliteitsbouw, met een financiële omvang van minimaal € 4.000.000,- exclusief omzetbelasting."

Kerncompetentie 2 ziet op de competentie om in bouwteamverband samen te werken. Die competentie wordt zowel bij nieuwbouw- als bij renovatieprojecten opgedaan; de ervaring met renovatie wordt geborgd via Kerncompetentie 1.

Het verzoek om D&B-projecten o.b.v. UAV-GC als gelijkwaardige referentie toe te staan, wordt niet overgenomen. Bij een geïntegreerd contract ligt de ontwerpverantwoordelijkheid bij de opdrachtnemer, die het ontwerp binnen zijn eigen risicodragende aanneemsom ontwikkeld en optimaliseert. In deze opdracht ligt de ontwerpverantwoordelijkheid bij de gemeente, heeft de Aannemer een adviserende rol en vindt de prijsvorming pas na vaststelling van het DO plaats. Dit betreft een wezenlijk andere rol- en verantwoordelijkheidsverdeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.
8

Onderwerp:

Kerncompetentie 2

Vraag:

Wij beschikken over een project dat in maart 2021 is opgeleverd en voor het overige volledig voldoet aan de gestelde eisen. Gezien de beperkte overschrijding van de referentieperiode en het feit dat de gevraagde competentie nog steeds actueel en relevant is, verzoeken wij opdrachtgever te bevestigen dat deze referentie eveneens mag worden ingediend.

Antwoord:

Nee. De referentieperiode van vijf jaar volgt uit artikel 2.93 van de Aanbestedingswet 2012. Een langere periode is op grond van het vierde lid van dat artikel uitsluitend toegestaan indien dat

noodzakelijk is om een toereikend mededingingsniveau te waarborgen. Daarvan is hier geen sprake. De gemeente handhaaft de referentieperiode van vijf jaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

9

Onderwerp:

ISO 9001

Vraag:

Kan opdrachtgever bevestigen dat voor de eis inzake ISO 9001 (paragraaf 4.2.2) een beroep op een derde is toegestaan?

Antwoord:

Ja; een beroep op een derde is uitsluitend toegestaan indien die derde het deel van de Opdracht waarop het kwaliteitsmanagementsysteem betrekking heeft, daadwerkelijk uitvoert. Gegadigde vermeldt het beroep op een derde bij de aanmelding en overlegt daarbij een ingevulde Uitvoeringsverklaring en Uniform Europees Aanbestedingsdocument van die derde.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad Nobeldwarsstraat - Aannemer v1.1

Vraag:

4.2.1 Financiële en economische geschiktheid – minimale jaaromzet

Waarom is de eis aan de gemiddelde jaaromzet op ten minste € 19.200.000,- gesteld? Dit lijkt niet proportioneel gezien het taakstellend budget van € 9.600.000,-.

Kan de eis aan de gemiddelde jaaromzet op € 9.600.000,- gesteld worden?

Antwoord:

De gemeente handhaaft de eis van een gemiddelde jaaromzet van € 19.200.000,- excl. btw.

De gestelde eis bedraagt tweemaal de geraamde waarde van de Opdracht en blijft daarmee onder het maximum van driemaal de geraamde waarde dat de Aanbestedingswet 2012 toelaat. De gemeente acht een omzeteis van deze omvang proportioneel, gelet op de aard en de risico's van deze Opdracht: het betreft een binnenstedelijke renovatie, met de daaraan verbonden risico's van onvoorziene condities in de bestaande constructie, met beperkte bereikbaarheid en complexe logistiek. De Aannemer biedt na DO een vaste prijs aan voor de gehele realisatie en draagt daarmee het uitvoeringsrisico van het volledige werk.

De gemeente wenst met deze eis te borgen dat de Opdracht geen zodanig dominant aandeel van de omzet van de Aannemer uitmaakt dat daaruit een continuïteitsrisico ontstaat. Daarbij is van belang dat de eis is gesteld als gemiddelde over drie boekjaren en dat voor combinanten een individueel minimum van 60% geldt, waardoor ook combinaties aan de eis kunnen voldoen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad Nobeldwarsstraat - Aannemer v1.1

Vraag:

5.2.1 Selectiecriteria 1: Ervaring met BENG-eisen

Wij beschikken over een referentieproject van een energieneutrale school. Om de energieneutraliteit aan te tonen beschikken we over een EPC-berekening. Kan dit als gelijkwaardig aan de BENG-berekening worden ingediend?

Antwoord:

Nee. Selectiecriteria 1 vraagt om een energieprestatieberekening conform NTA 8800. Een EPC-berekening is opgesteld volgens de oude bepalingmethode NEN 7120 en toont niet aan dat het gebouw aan de BENG-eisen voldoet. Een EPC-berekening wordt daarom niet als gelijkwaardig aanvaard.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Annemer bouwteam

Ref.nr.

12

Onderwerp:

5.2.2 Selectiecriteria 2: Ervaring met een binnenstedelijk bouwproject

Vraag:

We beschikken over een referentie in een binnenstedelijk gebied, waarbij we een BLVC-plan hebben opgesteld. Het is geen locatie met een beschermd stadsgezicht. Kan dit als gelijkwaardig project dienen?

Antwoord:

Nee. Selectiecriteria 2 vraagt om ervaring met de uitvoering van een project binnen een beschermd stadsgezicht. Die aanwijzing brengt specifieke eisen en procedures met zich mee ten aanzien van het uitvoeringsbeeld, waaronder de afstemming over bouwplaatsinrichting, steiger- en kraanopstelling en tijdelijke voorzieningen met de betrokken erfgoedinstanties. Een referentie in binnenstedelijk gebied zonder deze status toont die ervaring niet aan en wordt niet als gelijkwaardig aanvaard.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Annemer bouwteam

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad Nobeldwarsstraat - Annemer v1.1

Vraag:

Kerncompetentie 1: Ervaring met de renovatie van een schoolgebouw

Wij beschikken over een goede referentie met 1.300 m² en een omzet van € 3.500.000,00. Kunnen deze eisen omlaag worden bijgesteld?

Antwoord:

Nee. De gemeente handhaaft de gestelde eisen. De Opdracht betreft een gebouw van circa 3.809 m² BVO. Een referentie met een omvang van ten minste 2.000 m² BVO staat daarmee in redelijke verhouding tot de omvang van de Opdracht.

Kerncompetentie 1 is naar aanleiding van eerdere vragen wel verruimd naar de renovatie van een gebouw met een onderwijs-, kantoor-, gezondheidszorg- of bijeenkomstfunctie als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze verruiming is verwerkt in de gewijzigde Aanmeldingsleidraad. Een verdere verruiming wordt niet overgenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

26 aug 2026

Percelen:

P1 Renovatie schoolgebouw aan de Nobeldwarsstraat - Aannemer bouwteam