



Brede School De Fliert, Twello



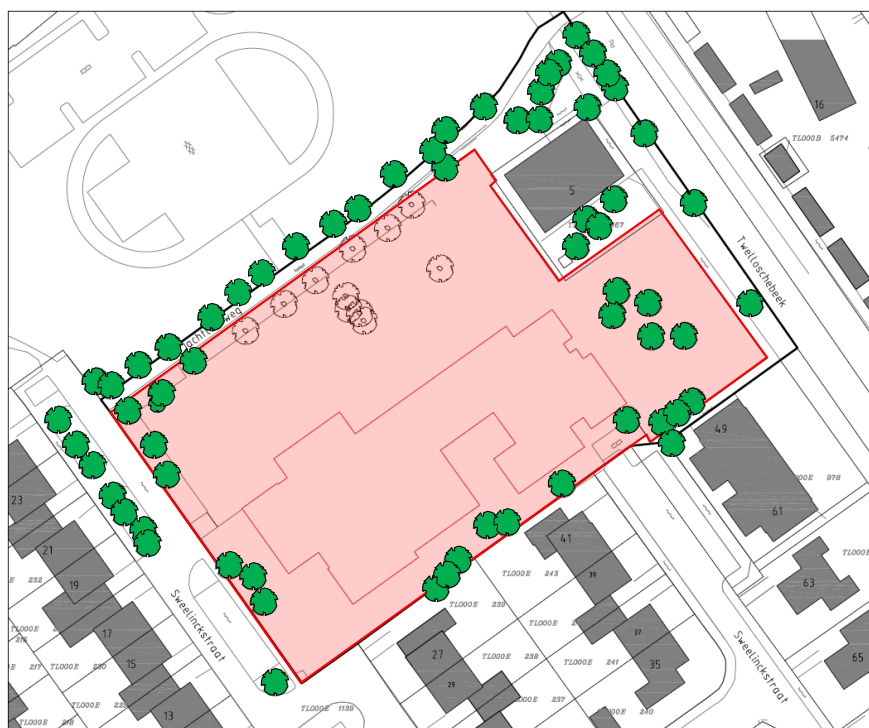
prekwalificatieleidraad

Gemeente Voorst

23 februari 2015
definitief



Brede School De Fliert, Twello



prekwalificatieleidraad

dossier : MV1307.02.001

registratienummer : DV.150223.01

versie : 02

Gemeente Voorst

23 februari 2015

definitief

© Stichting Maatschappelijk Vastgoed. Niets uit dit document mag worden vervoelvoudigd 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	3
2	MARKTPARTIJ	3
3	OPGAVE	3
4	AANBESTEDENDE DIENST	4
5	PROJECT	5
6	LOCATIE	7
7	HET WERK	9
7.1	Voorlopig ontwerp	9
7.2	Definitief ontwerp	9
7.3	Uitvoeringsgereed ontwerp	9
7.4	Realisatie schoolgebouw	9
7.5	Realisatie zonnedaken	10
7.6	Realisatie Kiss & Ride faciliteit	10
7.7	Sloop	10
7.8	Financiering	10
7.9	Maintain en Operate	10
7.10	Complexiteit	11
7.11	Overeenkomst	11
7.12	Bankgarantie	12
7.13	Inschrijfvergoeding	12
8	BESTEMMINGSPLAN	13
9	VERGUNNINGEN	17
9.1	Omgevingsvergunning	17
9.2	Watervergunning	17
10	ORGANISATIE	18
11	PLANNING	20
12	SELECTIE	21
12.1	Aantal tot de dialoog te selecteren genodigden	21
12.2	Gunningscriterium	21
12.3	Gunningvoorbehoud	21
12.4	Beoordelingscriteria	21
12.5	Getrapte voorselectie	22
12.6	Aspecten eerste fase voorselectie	23
12.7	Aanmelding	23
12.8	Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten	24
12.9	Ervaring met onderwijshuisvesting	26
12.10	Ervaring met ontwikkelopgaven	26
12.11	Beoordeling eerste fase	27
12.12	Correspondentie	27



12.13	Uitslag	28
12.14	Sluiting aanmeldingstermijn	28
12.15	Uitnodiging tweede fase voorselectie	28
12.16	Aspecten tweede fase voorselectie	28
12.17	Architect	28
12.18	Continuïteitsvooruitzichten architect	29
12.19	Ervaring architect	29
12.20	Visie op de opgave	30
12.21	Teamsamenstelling	30
12.22	Beoordeling tweede fase	30
12.23	Uiterste datum van inlevering fase twee documenten	31
12.24	Uitnodiging tot de dialoog	31
13	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG	32
14	COLOFON	33



1 DOEL

De Gemeente Voorst, onderwijsinstellingen Stichting Katholiek Basisonderwijs Gelderland te Twello (SKBG), Stichting Protestants Christelijk Basis Onderwijs Voorst (PCBO-Vorst), Stichting voor Openbaar Primair Onderwijs Archipel te Zutphen (Archipel), organisatie voor kinderdagopvang Smallsteps BV te Almere en Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (SMV) wensen in Twello de Brede School De Fliert te doen laten realiseren middels een Design & Build aanbesteding volgens de procedure van een concurrentiegerichte dialoog.

Ten behoeve van deze aanbesteding zijn twee leidraden opgesteld. Deze **Prekwalificatieleidraad** verstrekt algemene informatie over het project en beschrijft de wijze waarop de voorselectie van aangemelde gegadigde marktpartijen zal plaatsvinden.

Na de voorselectie zal een drietal gegadigde marktpartijen worden uitgenodigd tot de concurrentiegerichte dialoog. Aan hen zal een **Selectieleidraad** en een **Vraagspecificatie** met een reeks bijlagen worden overhandigd.

2 MARKTPARTIJ

Middels deze aanbesteding wordt gezocht naar een ontwikkelende aannemende marktpartij, die een combinatie vormt met een architect en met overige adviseurs op het gebied van gebouwconstructie en gebouwinstallaties.

De gezochte marktpartij heeft ervaring op het gebied van de ontwikkeling van utiliteitsbouw op maat volgens de specificaties van een afnemer, het liefst middels UAV-GC contractverhoudingen. Ook heeft deze marktpartij en diens architect ervaring op het gebied van onderwijshuisvesting. Er wordt geen systeembouw, unitbouw of industrieel flexibel modulesysteem nagestreefd.

3 OPGAVE

Er is sprake van een zogenaamde DBFM ontwikkeling (Design, Build, Finance & Maintain). De componenten D&B, F en M worden gescheiden in de markt gebracht. De onderhavige aanbesteding betreft alleen de D&B componenten. Van de gezochte marktpartij worden derhalve geen activiteiten en/of aanbiedingen verwacht op het vlak van de financiering en het onderhoud verwacht.

Van toepassing is de Aanbestedingswet 2012. Er is gekozen voor een procedure volgens de concurrentiegerichte dialoog, nationale variant, uitgewerkt in het Aanbestedings Reglement Werken 2012 (ARW 2012), artikelen 4.1.1 tot en met 4.31.1, Staatscourant 2013 nr. 3075.

De aanbesteding wordt aangekondigd via TenderNed; andere media worden niet benut.



4 AANBESTEDENDE DIENST

De aanbestedende dienst wordt gevormd door de **Gemeente Voorst**, gevestigd H.W. Iordensweg 17, 7391 KA Twello. De onderwijsinstellingen SKBG, PCBO-Vorst en Archipel zijn aanbestedingsplichtig en hebben het bouwheerschap krachtens artikel 103 lid 1 Wet op het Primair Onderwijs overgedragen op de gemeente.

De opstallen van de Brede School De Fliert zullen worden ondergebracht in een privaatrechtelijke beheerstichting, **Stichting Accommodatiebedrijf Voorst**. Deze beheerstichting verkrijgt het eigendom en treedt daarna op als verhuurder voor de deelnemende (onderwijs-) instellingen.

Stichting Accommodatiebedrijf Voorst zal ook de contractpartner worden van de middels onderhavige aanbesteding te selecteren marktpartij. Het project wordt deels publiek, deels privaat gefinancierd.

De oprichting van Stichting Accommodatiebedrijf Voorst wordt op dit moment voorbereid. Deze onderneming is dus nog niet ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar van het project en als gedelegeerd aanbestedende dienst namens de Gemeente Voorst en na de bedoelde oprichting namens Stichting Accommodatiebedrijf Voorst. Stichting Maatschappelijk Vastgoed zal ook het bestuur vormen van deze beheerstichting, die derhalve als dochteronderneming zal functioneren.

De gegevens van Stichting Maatschappelijk Vastgoed zijn:

*de heer D.P. van der Veen, directeur-bestuurder, voorzitter
de heer H.J.M. Jansen, directeur-bestuurder, secretaris
Smart Business Center, Gebouw Filosoof
Comeniusstraat 2A, 1817 MS Alkmaar
Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar
(072) 503 82 80
www.mvastgoed.nl
KvK Noordwest Holland 371 45 465*

De verantwoordelijk ontwikkelaar is de heer D.P. van der Veen (Donald) en deze is telefonisch te bereiken onder nummer **(0655) 380 270** en per mail op het adres **info@mvastgoed.nl**

De heer P.G. Rutgers (Piet) is aangesteld als procesmanager en deze is telefonisch te bereiken onder nummer **(0651) 99 39 29**.

Alle mailcontacten lopen via het adres **info@mvastgoed.nl**



5 PROJECT

De Gemeente Voorst, onderwijsinstellingen Stichting Katholiek Basisonderwijs Gelderland te Twello (SKBG), Stichting Protestants Christelijk Basis Onderwijs Voorst (PCBO-Voorst), Stichting voor Openbaar Primair Onderwijs Archipel te Zutphen (Archipel), organisatie voor kinderdagopvang Smallsteps BV te Almere en Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (SMV) zijn voornemens in Twello de Brede School De Fliert te stichten.

Deze brede school zal vervangende nieuwbouw bieden aan KBS De Kleine Wereld ten behoeve van SKBG, CBS De Oase ten behoeve van PCBO-Voorst, OBS De Hietweide ten behoeve van Archipel, buitenschoolse opvang De Kajuit ten behoeve van Smallsteps en een peuterspeelzaal ten behoeve van Smallsteps.

De Brede School De Fliert (in het vervolg te noemen De Fliert) zal worden gevestigd aan de Sweelinckstraat 43, 7391 XP Twello. Op deze locatie langs de Jachtlustweg en tegenover het Kulturhus Jachtlust en het sportcomplex Jachtlust aan het Jachtlustplein is nu de OBS De Hietweide gevestigd. Dit gebouw zal worden gesloopt.

De Fliert krijgt een totale oppervlakte van 3.145 m² BVO, waarvan 3.045 m² onderwijsfuncties, gebaseerd op de VNG 2009 normen, een stabiel leerlingaantal van in totaal 503 en 100 m² peuterspeelzaal. Aan deze oppervlakte liggen de recent door MOOZ Beleidsonderzoek en Advies (april 2014) neerwaartse bijgestelde oorspronkelijke leerlingprognoses van VOS-ABB van 13-10-2010 ten grondslag. Een gymzaal wordt niet voorzien in verband met de nabijheid van Sporthal Jachtlust.

De Gemeente Voorst en de instellingen wensen de ambities op het vlak van duurzaamheid waar te maken. Er wordt om die reden gestreefd naar een energie-neutraal en "gasloos" gebouw, waarbij de verwarming en de koeling geschiedt door middel van vloerverwarming met als bron een bodemenergiesysteem, waarvoor het benodigde elektrische vermogen wordt opgewekt middels zonnepanelen. Daarnaast wordt gestreefd naar een nagenoeg onderhoudsvrij casco en onderhoudsarme installaties.

Voor de opwekking van het benodigde elektrische vermogen wordt tevens een zonnedak voorzien op het dak van de sporthal Jachtlust. Het toekomstige dakoppervlak van De Fliert is te klein om voldoende energie op te wekken. Om die reden is naar de mogelijkheid van uitbreiding van het beschikbare dakoppervlak gezocht. De realisatie van de beide zonnedaken met de panelen voor de brede school maakt onderdeel uit van de vraagspecificatie.

Het parkeerterrein van het Jachtlust complex en de in ontwikkeling zijnde naastgelegen vestiging van supermarkt Jumbo leveren voldoende capaciteit op voor de brede school. Wel verdient een Kiss & Ride faciliteit aandacht. De aanleg van deze faciliteit in aansluiting op het bestaande parkeerterrein en de herinrichting van het skateterrein maken onderdeel uit van de opgave.

Het perceel is groot genoeg voor een brede school, maar eerst zal moeten worden voorzien in tijdelijke huisvesting voor OBS De Hietweide. Deze tijdelijke huisvesting zal mogelijk gevonden worden in de voormalige huisvesting van Mens en Welzijn Voorst aan de Kortenaerstraat 16 in Twello. Als alternatief geldt het ovale skateterrein tussen het Kulturhus Jachtlust en OBS De Hietweide (Jachtlustplein), hoewel we dit terrein beschikbaar willen houden voor de bouwplaats. Een keuze tussen deze twee oplossingen moet nog worden gemaakt.



Het verzorgen van deze tijdelijke huisvesting behoort niet tot de opgave, maar de sloop van de bestaande opstallen en het bouwrijp maken van het perceel weer wel.

Het eigendom van De Fliert zal worden ondergebracht bij een speciale beheerstichting, Stichting Accommodatiebedrijf Voorst. Deze beheerstichting wordt opgericht en bestuurd door Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar.

De grond blijft in eigendom van de Gemeente Voorst. De gemeente verstrekt een opstalrecht aan de beheerstichting.

Stichting Maatschappelijk Vastgoed treedt op als gedelegeerd aanbestedende dienst namens de Gemeente Voorst en nadien namens Stichting Accommodatiebedrijf Voorst.

De beheerstichting zal het schoolgebouw verhuren aan de vijf instellingen, waarbij SKBG een metrage van 1.245 m² BVO, PCBO-Vorst een metrage van 1.015 m² BVO, Archipel een metrage van 745 m² BVO en Smallsteps een metrage 100 m² BVO zullen gaan huren van deze beheerstichting.

Er zullen huurovereenkomsten worden aangegaan voor een initiële huurperiode van respectievelijk 30, 30, 30 en 10 jaar op basis van artikel 7:230a BW ROZ. De huur zal vrijgesteld zijn van BTW.

Daarnaast zal Smallsteps het medegebruik kennen van 309 m² BVO speellokalen en gemeenschappelijke ruimten voor een buitenschoolse opvang.

Stichting Accommodatiebedrijf Voorst zal de contractpartner zijn van de uiteindelijk middels een aanbesteding geselecteerde marktpartij.

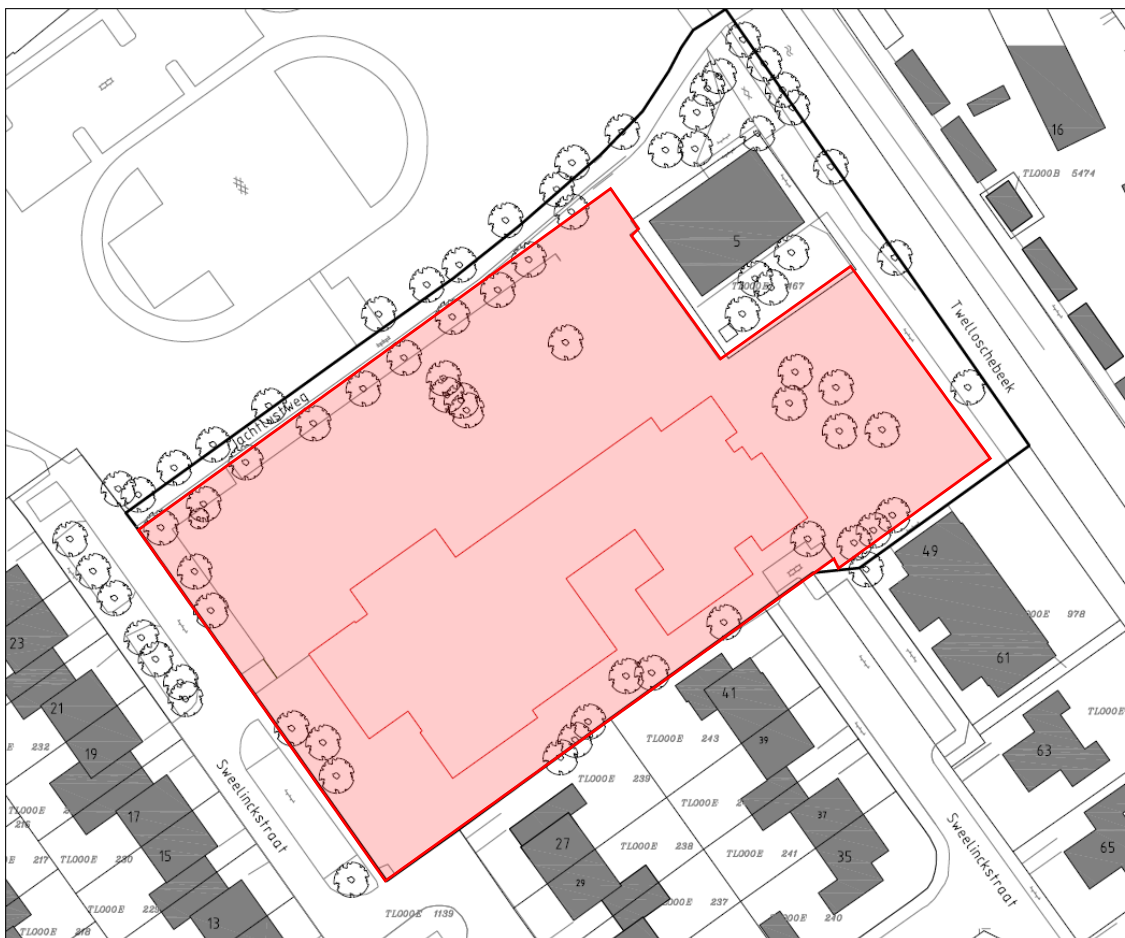
Tussen deze beheerstichting en de geselecteerde marktpartij zal een UAV-GC overeenkomst worden gesloten.

6 LOCATIE

De huidige OBS De Hietweide is gelegen aan de Sweelinkstraat 43, 7391 XP Twello, langs het fietspad Jachtlustweg tegenover het Kulturhus aan het Jachtlustplein 11. Het gaat om het kadastrale perceel sectie E, nummer 1179 van de kadastrale gemeente Twello, gedeeltelijk. De totale omvang van dit perceel bedraagt 32.450 m². Het perceel en de opstallen zijn in juridisch en economisch eigendom van de Gemeente Voorst.

Van het totale perceel is een gedeelte afgezonderd, dat hieronder in rood is gearceerd. Het gearceerde terreinoppervlakte bedraagt circa 6.300 m². Met een dunne rode contour is de huidige bebouwing van OBS De Hietweide aangegeven. Tevens is de ovale skatebaan op het Jachtlustplein duidelijk zichtbaar.

Op het terrein staan diverse bomen. Enkele daarvan mogen worden gekapt ten faveure van de nieuwbouw. Op huisnummer 5 staat een schakelstation van KPN. Dit schakelstation maakt geen onderdeel uit van het nieuwbouwplan. De zwarte contour geeft de bestemmingsplangrens aan.



De locatie ligt aan het einde van de omringende woonbebouwing van de Sweelinckstraat. De bewoners zijn gewend aan een school, maar wensen geen autoverkeer in hun straat. De wegenstructuur is niet berekend op haal- en breng verkeer of verkeer van leveranciers.

Om die reden zal de oriëntatie van de brede school op het Jachtlustplein worden gericht en wordt een Kiss & Ride faciliteit voorzien, die in de plaats komt van het huidige parkeerterreintje voor het Kulturhus. Tevens wordt de skatebaan verwijderd en wordt de groene zone tussen school en Kulturhus heringericht.

Om die reden wordt ook een adreswijziging overwogen (van Sweelinckstraat 43 naar Jachtlustweg 7).

De omgeving is groen en er staat een monumentale bomenrij langs het fietspad van de Jachtlustweg. Bovendien staan er enkele grote bomen op het terrein. Alle bomen aan de randen van het perceel naar de woonbebouwing toe zullen worden gehandhaafd. De bomen midden op het perceel zullen worden gekapt. Dat geldt mogelijk ook voor een zestal bomen op het perceel langs het fietspad. De onderstaande afbeelding laat het mogelijke eindbeeld zien.

De planvoorbereiding voorziet in een stedenbouwkundige verkenning, een stedenbouwkundig programma van eisen, een massastudie en een bestemmingsplankaart (zie hiervoor hoofdstuk 8).





7 HET WERK

Het werk bestaat uit een ontwerpogave (voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en uitvoeringsgereed ontwerp) en een realisatie opgave met vier onderdelen: bouw school, zonnedak sporthal, herinrichting openbaar terrein (Kiss & Ride) en sloop / bouwrijp maken.

7.1 Voorlopig ontwerp

Gedurende de concurrentiegerichte dialoog wordt door een drietal genodigde marktpartijen en hun architecten gewerkt aan een voorlopig ontwerp.

Het voorlopige ontwerp van iedere marktpartij bestaat tenminste uit:

- een situatieschets (schaal 1:500);
- plattegronden van alle niveaus, gevel- en dakaanzichten, essentiële doorsneden (schaal 1:100);
- beschrijving van de technische uitvoering van het gebouw en de voorgestelde materialisatie;
- productie van een 3D model, inclusief de nodige visualisaties in kleur;
- een tekening van de inrichting van het totale perceel, inclusief omringende wegen en Kiss & Ride faciliteit en groen;
- beschrijving van de voorgestelde werktuigbouwkundige installaties.

Het voorlopige ontwerp is een ruimtelijke vertaling van een nader te overleggen vraagspecificatie, inclusief de daarin beschreven bijlagen. De exacte specificaties worden naderhand bekend gemaakt.

Het voorlopige ontwerp wordt opgeleverd in de vorm van een PDF document èn in fysieke vorm.

7.2 Definitief ontwerp

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

7.3 Uitvoeringsgereed ontwerp

Na het nemen van het investeringsbesluit wordt door de gecontracteerde marktpartij gewerkt aan een uitvoeringsgereed ontwerp. Een Stabu bestek wordt niet verlangd. Een BIM aanpak wordt geëist.

7.4 Realisatie schoolgebouw

De realisatie van het schoolgebouw volgens het geaccordeerde uitvoeringsgereed ontwerp omvat ook de terreininrichting op het perceel en de aansluiting naar de openbare wegen.



7.5 Realisatie zonnedaken

Naast de realisatie van het schoolgebouw met een zonnedak wordt ook de realisatie van het aanvullende zonnedak op de sporthal Jachtlust begrepen in de opdracht. De opgewekte elektriciteit van de PV panelen worden met een eigen kabel van de sporthal naar het perceel geleid en daar aangesloten op het netwerk van Liander. Alle zonnepanelen staan dus op het EAN nummer van de brede school. Indien Liander geen geschikte kabel heeft liggen bij de school, dient deze kabel door Liander in opdracht en voor rekening van de gecontracteerde marktpartij te worden aangelegd.

7.6 Realisatie Kiss & Ride faciliteit

Naast de realisatie van het schoolgebouw wordt ook de realisatie van de Kiss & Ride faciliteit begrepen in de opdracht. Hiervoor wordt het parkeerterreintje voor het Kulturhus aangepast en wordt de groenzone tussen de school en het Kulturhus opnieuw ingericht. Hiervoor is in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen een schetsontwerp opgenomen, dat als grondslag kan dienen. Onder het parkeerterreintje zal een waterberging worden aangelegd.

7.7 Sloop

De sloop van de bestaande opstallen van de OBS De Hietweide op de locatie en het bouwrijp maken van het perceel behoren tot de opgave.

Het perceel wordt in bestaande toestand ter beschikking gesteld; het gebouw is dan leeg.

7.8 Financiering

Hoewel sprake is van een zogenaamde DBFM (Design, Build, Finance & Maintain) ontwikkeling, wordt de financiering niet vervat in deze aanbesteding.

Het gebouw wordt deels gefinancierd met openbare middelen en deels met een private (bancaire) financiering.

Voor de private financiering van het schoolgebouw wordt separaat een marktgang georganiseerd door Stichting Accommodatiebedrijf Voorst (namens deze door Stichting Maatschappelijk Vastgoed).

7.9 Maintain en Operate

Het toekomstige onderhoud en de facilitaire dienstverlening maken geen onderdeel uit van de opgave. Stichting Accommodatiebedrijf Voorst zal deze onderdelen te zijner tijd afzonderlijk aanbesteden.



7.10 Complexiteit

Er is gekozen voor een concurrentiegerichte dialoog vanwege de behoefte van de selectiecommissie om met gegadigde marktpartijen en hun architecten individuele besprekingen te voeren ten einde een drietal geschikte ontwerpen te verkrijgen. Deze besprekingen (de dialogen) worden gevoerd tussen de selectiecommissie en ieder van de marktpartijen individueel, waarbij het besprokene niet wordt gedeeld met de andere marktpartijen. Er heerst dus geheimhouding, waarbij oplossingsrichtingen, aangedragen door de ene partij, niet worden voorgelegd aan de andere twee partijen.

Tevens is de keuze voor deze procedure ingegeven wegens de marktgang voor de gedeeltelijke private financiering, waarbij inzichten, die gedurende de concurrentiegerichte dialoog ontstaan, moeten kunnen worden verwerkt tijdens de bancaire marktgang en vice versa.

De twee marktgangen kunnen elkaar dus beïnvloeden. Gegadigde marktpartijen dienen zich bewust te zijn van het bestaan van deze tweede parallelle marktgang en de mogelijke invloed daarvan. De uiteindelijke gecontracteerde aanneemsom, aangevuld met overige stichtingskosten en leidend tot een investeringsbedrag zal worden afgestemd op het bedrag van de financieringsaanvraag.

Het is dus expliciet mogelijk dat op basis van de bancaire besprekingen de concurrentiegerichte dialoog dient te worden bijgestuurd. Het omgekeerde kan ook het geval zijn. In die zin is sprake van een complexe opgave in de zin van artikel 2.28 lid 2b Aanbestedingswet 2012.

Hoewel realistisch is begroot voor de diverse onderdelen en daarbij rekening is gehouden met de duurzaamheidsambities wordt expliciet melding gemaakt van het feit dat sprake is van een financieel gedreven project met strakke kaderstelling. Geld speelt een meer dan gebruikelijk grote rol in deze aanbesteding. Bij de financiële afwegingen wordt telkens een 40 jarige exploitatie in ogenschouw genomen, die houdbaar moet blijven.

7.11 Overeenkomst

Het werk zal worden gegund middels een risicodragende ontwikkeling- en realisatieovereenkomst op basis van de Uniform Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005). Een concept overeenkomst 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;
- 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.



7.12 Bankgarantie

De gecontracteerde marktpartij overlegt conform de ontwikkeling- en realisatieovereenkomst een bankgarantie ten gunste van opdrachtgever in de omvang van 10%, 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 kredietwaardigheidstatus A (conform de meest recente beoordelingen van Moody's of Standard & Poor's).

Een borgstelling of een concerngarantie wordt niet geaccepteerd.

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.

7.13 Inschrijfvergoeding

Er worden geen vergoedingen verstrekt aan afgewezen partijen.



8 BESTEMMINGSPLAN

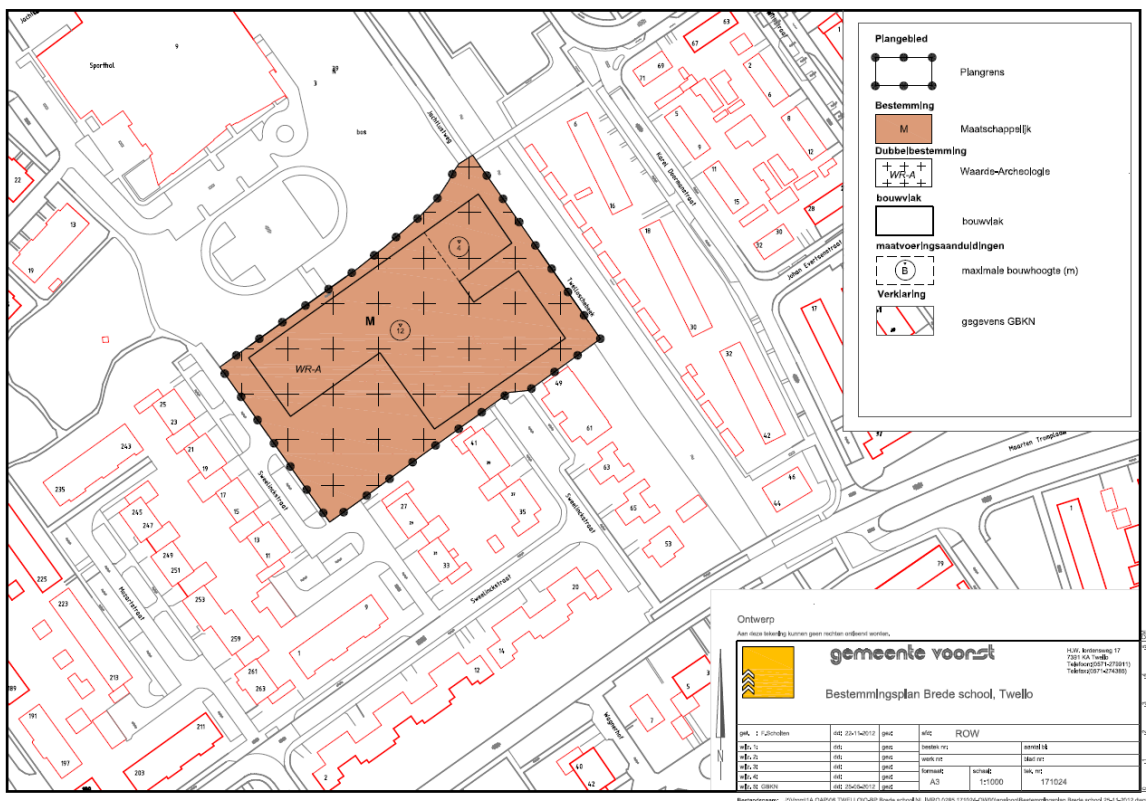
De ontwikkeling van De Fliert heeft reeds vele jaren in beslag genomen. Er geldt een oud bestemmingsplan; er is eerder een ontwerp voor een herziening gepubliceerd en inmiddels is een nieuw ontwerp bestemmingsplan vrijwel gereed, maar nog niet gepubliceerd.

Tot medio 2013 viel de ontwikkeling ervan onder de verantwoordelijkheid van woningcorporatie IJsseldal Wonen (voorheen: Goed Wonen, Twello). IJsseldal Wonen had architectenbureau Van Moort & Partners uit Amstelveen ingeschakeld. Er was al een voorlopig ontwerp geproduceerd van circa 4.400 m² BVO en een aanbesteding voorbereid, toen de corporatiesector een verbod kreeg op investeringen in niet-kernactiviteiten.

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Jachtlust I uit 1983. De bestemming is maatschappelijk en het perceel mag voor 70% bebouwd worden, waarbij voor vrijwel het gehele bouwvlak een maximale goothoogte van 3,5 m is toegestaan. Aangezien gestreefd wordt naar een tweelaags gebouw, is een partiële herziening van dit bestemmingsplan op initiatief van IJsseldal Wonen en Van Moort & Partners in gang gezet door de Gemeente Voorst.

Er is op 20-12-2012 een ontwerp bestemmingsplan Brede School Twellosebeek ter visie gelegd, waarvoor alle benodigde onderzoeksrapportages door advies- en ingenieursbureau Tauw BV te Deventer zijn opgeleverd. De bestemmingsplankaart dateert van 22-11-2012.

Hieronder is het ontwerp van de bestemmingsplankaart van die partiële herziening opgenomen.





Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het oude ontwerp voor herziening nog zichtbaar; het nieuwe ontwerp is nog niet ter visie gelegd, maar dit zal op korte termijn gebeuren.

De Z-vormige footprint van het eerdere ontwerp heeft geleid tot een bouwvlak van dezelfde vorm en een bouwhoogte van 12 m in het oude ontwerp. Het gehele bouwvlak mocht worden bebouwd. De vorm van dit gebouw was ingegeven door de wens om af te zien van tijdelijke huisvesting. Daardoor zou een tweefasen bouwstroom ontstaan, te beginnen op het bestaande schoolplein direct tegen de gevel van de bestaande opstallen aan. Ook zouden veel bomen worden gerooid om dezelfde reden.

Tegen dit concept bestemmingsplan zijn op 28-01-2013 en 30-01-2013 twee zienswijzen ingediend. De bezwaren golden met name de bouwhoogte, de afstand tot de woonbebouwing, het verlies aan privacy, de massaliteit van het gebouw en de afwikkeling van het verkeer.

SMV heeft derhalve geadviseerd het ontwerp bestemmingsplan in te trekken en een nieuw bestemmingsplan te produceren.

Voor dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld door Carree Architecten BNA BV in opdracht van SMV. Dit document dient ter onderbouwing van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Hiervoor wordt een reguliere procedure voor een zogenaamd postzegelplan doorlopen. Het SPvE vormt één van de bijlagen van de vraagspecificatie.

Het document beschrijft de toegestane bestemmingen, de bebouwingscontour, de bebouwingsoppervlakte, de verkeersafhandeling, de parkeervoorzieningen, de groenvoorzieningen, gebouworientatie, zichtlijnen, stedenbouwkundige verbinding met de bestaande omringende bebouwing, aansluiting met de bebouwing van het Kulturhus en de veiligheid in verband met voetgangers, fietsers en bestaande sloten. Daarnaast worden vereisten beschreven op het vlak van beeldkwaliteit, gevelmateriaal en dergelijke.

In het SPvE is tevens het onderstaande schetsontwerp van de herinrichting van het Jachtlustplein opgenomen met een massastudie voor het nieuwe gebouw. Het is een belangrijk communicatiemiddel ten einde bezwaren tegen de eerdere planvorming door IJsseldal Wonen weg te nemen.

Over deze stedenbouwkundige studie heeft overleg plaatsgevonden met belanghebbende omwonenden ten einde eventuele bezwaren te inventariseren en ondervangen.

Op basis van deze besprekingen is een nieuw ontwerp bestemmingsplan nagenoeg gereed voor publicatie.

Op dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende pagina ingegaan.



Het bestemmingsplangebied met een omvang van circa 7.994 m² is aangegeven met een dikke contourlijn aan de buitenrand.

Het roze gearceerde perceel (binnen de huidige hekken) kent een oppervlakte van circa 6.300 m². In het perceel is met een lichte contourlijn de huidige bebouwing van De Hietweide aangegeven. De footprint van deze huidige bebouwing bedraagt circa 1.703 m².

In het perceel is met een dikke contourlijn het toekomstige bebouwingsvlak aangegeven: de rechthoek met een afmeting van 58,6 bij 44 meter en een oppervlakte van 2.578 m².



Binnen dit bouwvlak zal bij de bestemmingsplanherziening worden bepaald dat een bebouwingspercentage van 90% zal gelden en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze bouwhoogte volstaat voor een tweelaags gebouw op basis van de Frisse Scholen A norm.

Het toekomstige schoolgebouw zal dus twee bouwlagen kennen en een maximale footprint van 2.320 m².

Vanwege de marktomstandigheden is de functie van een kinderdagverblijf geschrapt. In gevolge deze reductie in het ruimtelijk programma van eisen resteert een programma van 3.145 m² BVO.

Volgens de ruimtestaat van het Programma van Eisen ontstaat een footprint van circa 1.562 m². Met een marge van 5% wordt rekening gehouden met een werkelijke footprint van circa 1.640 m², circa 49,9 bij 32,9 meter. Deze footprint is derhalve geringer dan in de huidige situatie het geval is. De afstanden tot de bestaande bebouwing wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

Er wordt een compact gebouw nagestreefd binnen het bouwvlak, waarbij het spelen zoveel mogelijk op de bestaande plekken wordt gerealiseerd in verband met de lawaaioverlast van spelende kinderen. Het fietsparkeren wordt langs de zuidelijke erfgrans gerealiseerd.

Het theoretische gebouw is met een grijze rechthoek aangegeven in het bouwvlak.

Het gebouw zal een andere oriëntatie en ander adres krijgen dan de huidige Hietweide. Het adres wordt Jachtlustplein of Jachtlustweg en de hoofdentree van het perceel en dienovereenkomstig het gebouw is met een gele driehoek gemarkeerd.

Tegenover het gebouw worden op het Jachtlustplein extra parkeergelegenheden en een Kiss & Ride voorziening gerealiseerd. De skatebaan verdwijnt en het beschikbare terrein wordt ingericht in het licht van het thema “natuurlijk spelen”.

De bomen zijn geïnventariseerd en aangegeven op de plankaart. De bomen, die (mogelijk) dienen te worden gekapt zijn in grijs aangegeven. De overige bomen in groen. Het bestaande bos op het Jachtlustplein wordt gehandhaafd. Dat geldt ook voor de zes bestaande parkeerplaatsen.

Met de bewoners is overeengekomen dat het bezoekende autoverkeer niet via de Sweelinckstraat zal komen. Dit wordt ontmoedigd. Er komen geen reguliere perceeltoegangen aan de Sweelinckstraat. De leerlingen en ouders worden gedwongen om gebruik te maken van de twee met gele driehoeken gemarkeerde perceeltoegangen. Hierover zal een convenant met de bewoners worden gesloten.



9 VERGUNNINGEN

9.1 Omgevingsvergunning

Het aanvragen en arrangeren van de omgevingsvergunning wegens bouwen en kappen behoort tot de opgave en dus tot de verantwoordelijkheid van de geselecteerde marktpartij.

De leges van deze vergunning zijn inbegrepen in de aanbieding van de geselecteerde marktpartij.

De omgevingsvergunning zal worden verleend in het licht van het herziene bestemmingsplan. De omgevingsvergunning zelf kan overigens pas worden aangevraagd op basis van het Definitieve Ontwerp en de constructieve tekeningen.

9.2 Watervergunning

Voor het bodemenergiesysteem met open bron is een watervergunning noodzakelijk, aan te vragen bij de Provincie Gelderland. Bij een gesloten bron systeem is een omgevingsvergunning beperkte milieutoets noodzakelijk, aan te vragen bij de Gemeente Voorst. Bij een open bron systeem is tevens een lozingsvergunning nodig voor spoelwater (afhankelijk van de aard van de lozing te verstrekken door de gemeente, bij lozing op het riool, of door het hoogheemraadschap, bij lozing op het oppervlaktewater).

Het aanvragen en arrangeren van de watervergunning of omgevingsvergunning beperkte milieutoets (en eventueel lozingsvergunning) behoort tot de opgave en dus tot de verantwoordelijkheid van de geselecteerde marktpartij.

De leges van deze vergunning(-en) zijn inbegrepen in de aanbieding van de geselecteerde marktpartij.

Sinds 1 juli 2013 is de wet gewijzigd, waardoor voor de watervergunning een verkorte doorlooptijd geldt van 8 weken. Onder de onttrekkingsdrempel van 50 m³ per uur gelden inmiddels lichte voorwaarden. De geraamde onttrekking voor De Fliert blijft ruim onder deze drempel.



10 ORGANISATIE

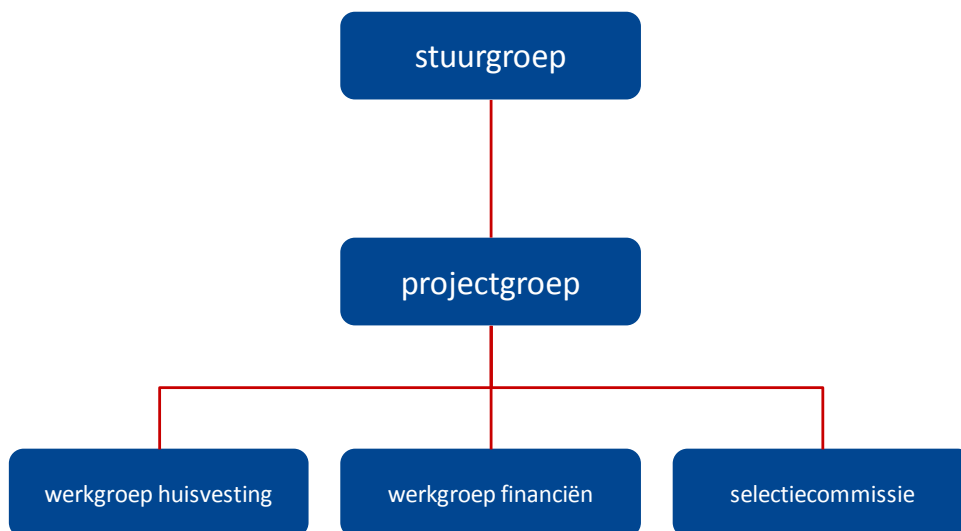
Voor het project wordt een voor de ontwikkeling van brede scholen in ons land gebruikelijke projectstructuur voorgesteld. Het project wordt aangestuurd door de **Stuurgroep De Fliert**. Alle besluiten worden genomen door de stuurgroep.

De besluiten worden voorbereid en uitgevoerd door een kleine **Projectgroep De Fliert**. De projectgroep rapporteert aan de stuurgroep.

Voor de inhoudelijke afstemming worden twee werkgroepen ingericht: de **Werkgroep Huisvesting** en de **Werkgroep Financiën**. De werkgroepen rapporteren aan de projectgroep.

Ten behoeve van de aanbesteding van de werken wordt een **Selectiecommissie De Fliert** ingericht. Deze commissie voert de dialoog, bepaalt de rangorde van de inschrijvers en adviseert de projectgroep.

De samenstelling van de selectiecommissie en de namen van de leden worden bij de uitnodiging tot de dialoog bekend gemaakt.





De samenstelling van de **Stuurgroep De Fliert** is de volgende:

namens Gemeente Voorst:

de heer H. van der Sleen (Hans), wethouder portefeuille financiën, voorzitter

namens SKBG:

de heer mr. P.C.W. Appel (Paul), voorzitter College van Bestuur

namens PCBO-Voorst:

mevrouw M. van der Knaap (Maud), bestuurder / algemeen directeur

namens Archipel:

de heer H. Mulder (Henk), lid College van Bestuur

namens Smallsteps:

de heer J.W. Jansen (Jan-Willem), manager housing

De vergaderingen worden in technische zin voorgezeten door de portefeuillehouder en vinden plaats in het gemeentehuis van Voorst. SMV verzorgt de agenda's en de verslagen.

De vergaderingen worden bijgewoond door de gemeentelijk projectleider, de heer B.M. Hoogeslag (Bernard), de ontwikkelaar, de heer D.P. van der Veen (Donald), en de extern procesmanager, de heer P.G. Rutgers (Piet), beiden namens SMV.

De samenstelling van de **Projectgroep De Fliert** is de volgende:

- *de heer B.M. Hoogeslag (Bernhard), intern projectleider, Gemeente Voorst*
- *de heer P.G. Rutgers (Piet), extern procesmanager, SMV*
- *de heer D.P. van der Veen (Donald), ontwikkelaar, SMV*



11 PLANNING

De planning voorziet in een globale doorlooptijd van ruim 3 jaar, gerekend vanaf januari 2014. De lessen zouden dan kunnen starten in het voorjaar van 2017. Meer gedetailleerd is de volgende globale planning vastgesteld.

12-2013 tot 06-2014	<i>Initiatieffase</i>	eindigend met het <u>voorbereidingsbesluit</u> (21-05-2014)
06-2014 tot 03-2015	<i>Programmafase</i>	eindigend met het <u>aanbestedingsbesluit</u> (18-02-2015) productie aanbestedingsdocumenten
25-02-2015	publicatie TenderNed	
03-2015 tot 11-2015	<i>Aanbestedingsfase</i>	eindigend met het <u>gunningbesluit</u> doorlopen aanbestedingsprocedure productie voorlopig ontwerp
11-2015 tot 03-2016	<i>Ontwikkelingsfase</i>	eindigend met het <u>investeringsbesluit</u> ondertekening van alle benodigde overeenkomsten productie definitief ontwerp doorlopen vergunning procedure
03-2016 tot 08-2017	<i>Realisatiefase</i>	eindigend met het <u>opleveringsbesluit</u> productie uitvoeringsgereed ontwerp sloop bouwvoorbereiding bouw
vanaf 08-2017	<i>Beheerfase</i>	inhuizing en start exploitatie



12 SELECTIE

12.1 Aantal tot de dialoog te selecteren genodigden

Conform artikel 4.3.9 lid b ARW 2012 wordt bepaald dat het aantal tot de dialoofase van de procedure uit te nodigen gegadigde marktpartijen drie zal bedragen.

12.2 Gunningscriterium

Conform artikel 4.3.10 ARW 2012 zal het werk worden gegund aan de inschrijver, die naar het oordeel van de selectiecommissie de economisch meest voordeliger inschrijving heeft gedaan.

12.3 Gunningvoorbehoud

Conform artikel 4.28.1 ARW 2012 wordt gunning wordt 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

Conform artikelen 4.3.11 en 4.3.12 ARW 2012 worden bij de beoordeling van de 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:

prijs	gewicht 40	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (40, 80, 120)
kwaliteit	gewicht 30	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (30, 60, 90)
risico overdracht	gewicht 20	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (20, 40, 60)
teamsamenwerking	gewicht 10	op basis van een rangorde van de drie inschrijvers punteaantal (10, 20, 30)

Het minimum aantal te behalen punten bedraagt 100 en het maximum te behalen punten bedraagt 300. De beste inschrijver heeft het hoogste aantal punten behaald.

De prijs wordt beoordeeld aan de hand van de stichtingskosten en een 40 jarige exploitatieverkenning.



De aanbieding van de marktpartijen wordt hiertoe door SMV in haar stichtingskostenmodel vertaald naar een stichtingskostenniveau per m² BVO inclusief BTW en alle bijkomende kosten.

Dit getal wordt ingevoerd in het exploitatiemodel van Stichting Maatschappelijk Vastgoed en vervolgens wordt mede aan de hand van de geraamde onderhoudskosten en energiekosten bepaald of er een duurzaam houdbare exploitatie kan ontstaan, rekening houdend met de geldende rekenparameters, die overigens voor alle partijen identiek zijn.

Gedurende de dialoofase wordt een tweetal keren in kleine, vertrouwelijk setting getest of de genodigde partijen in financieel opzicht op koers liggen en of bijsturing noodzakelijk is.

De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van de volgende (even zwaar wegende) deelaspecten:

- stedenbouwkundige kwaliteit;
- functionaliteit;
- belevingswaarde;
- materialisatie en constructieve uitwerking;
- installatietechnische uitwerking;
- zonwering;
- onderhoudsgevoeligheid;
- kwaliteit terreininrichting.

12.5 Getrapte voorselectie

De concurrentiegerichte dialoog wordt voorafgegaan door een voorselectie.

Vanwege de huidige marktomstandigheden bestaat er een kans op een groot aantal aanmeldingen. Bij een Design & Build aanbesteding, waarbij iedere gegadigde zich direct al dient te laten vergezellen van een architect kan de procedure tot marktverstoring leiden, waarbij architectenbureaus een te groot aantal verzoeken te verwerken krijgen.

Om die reden wordt gewerkt met een getrapte voorselectie in twee fasen, waarbij het aantal gegadigden eerst via een schriftelijke procedure wordt teruggebracht tot een longlist van acht gegadigde marktpartijen, die zich kwalificeren voor deelname.

Indien het aantal gegadigden op basis van de ontvangen schriftelijke informatie niet op objectieve gronden kan worden teruggebracht tot een aantal van acht gegadigde marktpartijen, dan zal er een loting plaatsvinden om dit aantal alsnog te bereiken.

De gegadigde marktpartijen op de longlist worden vervolgens gevraagd een architect voor te stellen. De longlist wordt vervolgens in de tweede fase van de voorselectie teruggebracht tot een shortlist van drie gegadigde marktpartijen.

Gaat het in de eerste fase uitsluitend om de beoordeling van de geschiktheid van de gegadigde marktpartijen, in de tweede fase gaat het vooral om de beoordeling van de voorgestelde architecten in combinatie met het oordeel over de geschiktheid en gegoedheid van de gegadigde marktpartijen.



12.6 Aspecten eerste fase voorselectie

De eerste fase van voorselectie geschiedt op basis van de volgende aspecten:

- A financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten
- B ervaring met onderwijshuisvesting
- C ervaring met ontwikkelopgaven (liefst Design & Build)

12.7 Aanmelding

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de aanbesteding stuurt u een brief (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
aanmelding aanbesteding Brede School De Fliert
t.a.v. de heer D.P. van der Veen
postbus 1046
1810 KA Alkmaar*

De brief wordt uitsluitend in digitale vorm (PDF bestand) verzonden. Bij deze brief voegt u een zevental bijlagen.

Brief en bijlagen vormen één PDF bestand; wij ontvangen dus slechts één bestand per gegadigde.

Ter ontlasting van ons mailsysteem wordt de aanmelding door u verzonden via www.wetransfer.com. Hierbij gebruikt u het volgende e-mailadres: info@mvastgoed.nl

De bestandsnaam is als volgt: 2015.03.dag.aanmelding De Fliert.uwkortebedrijfsnaam.pdf

("dag" = bijvoorbeeld 16). De bijlagen worden hieronder beschreven.

De brief vermeldt de naam en de gegevens van de projectleider en van de verantwoordelijk directeur en u vermeldt uw e-mailadres voor het voeren van de correspondentie.

Tevens neemt u in de aanmeldingsbrief de volgende passage op:

"Wij gaan akkoord met de keuze van de aanbestedingsprocedure en de uitwerking van de voorselectie daarvan, zoals beschreven in de ontvangen prekwalificatieleidraad".



12.8 Financiële draagkracht en continuïteitsvooruitzichten

Dit aspect zal – gelet op de huidige marktomstandigheden – van doorslaggevende betekenis zijn.

U dient ons ervan te overtuigen dat uw onderneming de komende jaren zal overleven en de onderhavige opgave in financiële zin gemakkelijk aan kan.

Indien uw bedrijf een combinatie vormt met een ander bedrijf, dan dient deze combinatie de vorm aan te nemen van een vennootschap onder firma en worden de eisen aan iedere vennoot afzonderlijk gesteld.

Conform de Ontwikkeling- en Realisatie Overeenkomst wordt een bankgarantie ten gunste van opdrachtgever in de omvang van 10% 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 kredietwaardigheidstatus A (conform de meest recente beoordelingen van Moody's of Standard & Poor's).

Om te kunnen deelnemen aan de aanbesteding verlangen wij een ondertekende brief van uw huisbank, waarin ons wordt medegedeeld 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 maximum bedrag.

Deze **bereidverklaring** wordt als **BIJLAGE 1** bij uw brief met het verzoek om te mogen deelnemen aan de aanbesteding opgenomen. Zonder deze bereidverklaring wordt uw aanmelding niet in verdere behandeling genomen.

Als **BIJLAGE 2** neemt u een tweede brief op van uw huisbank, waarin uw huisbank een **continuïteitsoordeel** verstrekt over uw bedrijf.

In deze brief van uw huisbank spreekt uw huisbank zich uit over: uw orderpositie, uw vermogenspositie, uw liquiditeit, het management en het gevoerde beleid.

In deze brief verlangen wij expliciet de volgende uitspraak van uw huisbank: *“Wij spreken ons volle vertrouwen uit in de continuïteit van (naam onderneming) gedurende de jaren 2015 en 2016”*. Indien uw huisbank deze zinsnede niet ongeclausuleerd kan opnemen in een brief, dan kan uw huisbank ook de omstandigheden en/of condities beschrijven, waaronder wel het verlangde continuïteitsoordeel kan worden uitgesproken.

Aanmeldingen met een ongeclausuleerde brief kwalificeren zich; aanmeldingen met clausules worden beoordeeld door de aanbestedende dienst. Bij twijfel zal uw aanmelding niet in verdere behandeling worden genomen.



Als **BIJLAGE 3** verstrekt u op maximaal 1 vel A4 in tabelvorm een opgave van:

- uw harde orderpositie voor 2015;
- uw omzet gedurende de afgelopen vijf jaren en de prognose omzet over 2015;
- de omvang van het personeelsbestand (uitgesplitst naar vast personeel en ZZP-ers) gedurende de afgelopen vijf jaren en prognose 2015
- de ontwikkeling van de netto winst na belastingen gedurende de afgelopen vijf jaar met een prognose voor 2015;
- het balanstotaal over de afgelopen vijf jaren met een prognose voor 2015.

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, wordt uw aanmelding niet in verdere behandeling genomen.

BIJLAGE 4 wordt gevormd door een eigen verklaring dat uw bedrijf in de afgelopen vijf jaren geen situatie van surséance van betaling heeft gekend en dat uw bedrijf op dit moment niet in surséance van betaling verkeert of faillissement. Indien uw bedrijf in de afgelopen vijf jaren is overgenomen, geldt de verklaring tevens voor het overnemende moederbedrijf.

Zonder deze eigen verklaring wordt uw aanmelding niet in verdere behandeling genomen.

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.

Veiligheid is voor ons een belangrijk aspect. **BIJLAGE 5** wordt gevormd door een afschrift van uw certificaat van het veiligheidsbeheerssysteem (VCA**:^{2008/5} of OHSAS 18001:2007).

Het certificaat staat op naam van uw onderneming. Certificaten van individuen worden terzijde gelegd.

Zonder geldig certificaat wordt uw aanmelding niet in verdere behandeling genomen.



12.9 Ervaring met onderwijshuisvesting

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van tenminste twee afgeronde projecten onderwijshuisvesting, maar wij zijn zeker geïnteresseerd in uw totaalervaring.

Gaarne ontvangen wij al uw referenties op dit gebied over de afgelopen vijf jaren (oplevering vanaf 01-01-2010 tot en met 31-12-2014), waarbij van iedere projectreferentie een projectblad van 1 vel 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)
- takenpakket en rol
- contactwaarde
- metrage in BVO

In verband met de minimumeis geeft u eerst de twee in uw ogen meest relevante projecten aan (referentie 1 en 2). Middels de overige referentieprojecten kunt u uw aanmelding extra onderstrepen. Deze extra referenties spelen tevens een rol in de tweede fase van de voorselectie.

Deze informatie levert u aan als **BIJLAGE 6**.

12.10 Ervaring met ontwikkelopgaven

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van tenminste twee afgeronde relevante referentieprojecten, 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 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 weer geen geschikt referentie.

In verband met de minimumeis geeft u eerst de twee in uw ogen meest relevante projecten aan (referentie 1 en 2). Middels de overige referentieprojecten kunt u uw aanmelding extra onderstrepen. Deze extra referenties spelen tevens een rol in de tweede fase van de voorselectie.



In **BIJLAGE 7** van uw brief geeft u uw gerealiseerde projectreferenties op dit gebied over een afgelopen periode van vijf jaar (oplevering vanaf 01-01-2010 tot en met 31-12-2014) Per project wederom 1 vel A4, voorzien van de volgende specificaties:

- naam project
- naam opdrachtgever
- plaats
- periode van uitvoering
- aard van het project
- takenpakket en rol
- contactwaarde
- metrage in BVO

12.11 Beoordeling eerste fase

Uit de ontvangen aanmeldingen worden allereerst de onvolledige aanmeldingen ter zijde gelegd. Vervolgens wordt gezien welke partijen voldoen aan de minimumeisen.

Indien er meer dan acht gegadigden zijn, die zich kwalificeren volgens de minimumeisen, worden deze partijen ten opzichte van elkaar beoordeeld door middel van het bepalen van een rangorde.

Bij deze rangordebepaling van de gegadigden wordt per aspect een ordinale schaal van 1 tot en met 15 wordt aangehouden (in het geval van 15 gekwalificeerde gegadigden of minder als er minder gegadigden zijn).

De beste presterende partij krijgt 15 punten (of zoveel als het aantal gegadigden) en de slechtst presterende partij verkrijgt 1 punt. Een gelijke beoordeling per aspect kan niet plaatsvinden.

Aspect A weegt voor 40% mee in het eindoordeel; aspect B voor 30% en aspect C voor 30%; dit wordt uitgewerkt door middels een vermenigvuldigingsfactor van respectievelijk 4, 3, 3. Hierdoor kan een deelnemer maximaal 150 punten scoren en minimaal 10 punten (bij een aantal van 15 gegadigden).

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 de opgave.

De acht partijen met de hoogste score worden uitgenodigd voor de tweede fase van de voorselectie.

Indien het aantal gegadigden op basis van de ontvangen schriftelijke informatie niet op objectieve gronden kan worden teruggebracht tot een aantal van acht gegadigde marktpartijen, dan zal er een loting plaatsvinden om dit aantal alsnog te bereiken.

12.12 Correspondentie

Gedurende de voorselectie worden de documenten uitsluitend in digitale vorm (PDF) uitgewisseld via het verstrekte e-mailadres en uw e-mailadres.



12.13 Uitslag

De uitslag wordt schriftelijk door Stichting Maatschappelijk Vastgoed bekend gemaakt, eveneens in de vorm van een PDF brief aangehecht aan een e-mailbericht.

12.14 Sluiting aanmeldingstermijn

Aanmeldingen dienen te worden ingediend uiterlijk op

vrijdag 20 maart 2015 om 12.00 uur 's middags.

Aanmeldingen, die na dit tijdstip worden ontvangen, worden terzijde gelegd.

12.15 Uitnodiging tweede fase voorselectie

De uitnodiging voor de tweede fase van de voorselectie wordt verstuurd op

maandag 6 april 2015

Op deze datum worden ook de afgewezen partijen geïnformeerd.

12.16 Aspecten tweede fase voorselectie

Gegadigde partijen, die voor de tweede fase van de voorselectie worden uitgenodigd, trekken een architect aan en bereiden in combinatie de voorselectie tweede fase voor.

De tweede fase van voorselectie geschiedt op basis van de volgende aspecten:

- A continuïteitsvooruitzichten
- B ervaring architect met onderwijshuisvesting
- C visie op de opgave
- D teamsamenstelling

12.17 Architect

In **BIJLAGE 8** vermeldt u de naam en de adresgegevens van het door u geselecteerde architectenbureau en vermeldt u de verantwoordelijke projectarchitect.

Wij verlangen van de verantwoordelijk architect een afgeronde studie bouwkunde (master) aan een universiteit en aansluiting bij de BNA. U geeft in deze bijlage ook het volledig Curriculum Vitae aan van de projectarchitect (personalia, opleiding, werkervaring, eigen projectreferenties).



12.18 Continuïteitsvooruitzichten architect

Wij wensen ons een beeld te vormen van de continuïteitsvooruitzichten van de door u voorgestelde architect.

BIJLAGE 9 wordt gevormd door een eigen verklaring dat de architect dat deze in de afgelopen vijf jaren geen situatie van surséance van betaling heeft gekend en de architect op dit moment niet in surséance van betaling verkeert of faillissement. Indien de architect in de afgelopen vijf jaren is overgenomen, geldt de verklaring voor tevens het overnemende moederbedrijf.

In **BIJLAGE 10** verstrekt u bedrijfsgegevens over het architectenbureau, waarbij wij in tabelvorm de volgende zaken willen weten:

- omvang bureau (aantal personeelsleden in dienst)
- aantal gekwalificeerde architecten
- orderpositie (onderhanden projecten)
- omzet gedurende de afgelopen vijf jaar en prognose 2015

12.19 Ervaring architect

Recente ervaring wordt noodzakelijk geacht. Er geldt een minimumeis van tenminste twee afgeronde projecten onderwijshuisvesting, maar wij zijn zeker geïnteresseerd in de totaalervaring.

Gaarne ontvangen wij al de referenties van het architectenbureau op dit gebied over de afgelopen vijf jaren (oplevering vanaf 01-01-2010 tot en met 31-12-2014), waarbij van iedere projectreferentie een projectblad van 1 vel 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)
- takenpakket en rol
- metrage in BVO

In verband met de minimumeis geeft u eerst de twee in uw ogen meest relevante projecten aan (referentie 1 en 2). Middels de overige referentieprojecten kunt u uw aanmelding extra onderstrepen.

Deze projectreferenties van de architect neemt u op als **BIJLAGE 11**.

Bij gelijke ervaring geeft de ervaring van de gegadigde marktpartij de doorslag. In dat geval worden de extra aangeleverde projectreferenties in het oordeel betrokken.



12.20 Visie op de opgave

In **BIJLAGE 12** geeft u uw visie aan op de opgave. U kunt hiervoor maximaal twee pagina's A4 gebruiken.

In deze bijlage gaat u in op onze vraag hoe u in combinatie met de architect de gesprekken gedurende de dialoofase wilt insteken en hoe uw team de opgave zal realiseren. De bijlage vormt een belangrijk document bij de beoordeling welke van de acht partijen uiteindelijk zullen worden uitgenodigd voor de dialoofase.

Voor u is van belang om te weten dat de huurders een heldere visie hebben op de beoogde huisvesting en hun betrokkenheid bij de totstandkoming hiervan. Het gaat er dus om op welke wijze u deze inbreng wilt waarborgen en hoe u binnen een beperkt tijdsbestek de gedachtenvorming kunt brengen tot een gedragen oplossing.

12.21 Teamsamenstelling

Wij willen graag weten welk team van specialisten u naast de voorgestelde architect zult opstellen gedurende de dialoofase. Bijvoorbeeld gaat het hier tevens om de installatieadviseur. Wij willen graag weten welke motieven ten grondslag hebben gelegen aan de samenstelling van het team en waarom u juist met dit team denkt de aanbesteding te kunnen winnen.

In **BIJLAGE 13** gaat u hierop in. Deze bijlage mag hooguit 1 vel A4 omvatten.

12.22 Beoordeling tweede fase

De beoordeling geschiedt door middel van een rangorde bepaling van de acht gegadigden, waarbij per aspect een ordinale schaal van 1 tot en met 8 wordt aangehouden (of minder als er minder gegadigden zijn).

De beste scorende partij krijgt 8 punten (of zoveel als het aantal gegadigden) en de minst scorende partij verkrijgt 1 punt. Een gelijke beoordeling per aspect kan niet plaatsvinden.

Aspect A weegt voor 20% mee in het eindoordeel; aspect B voor 30%, aspect C voor 30% en aspect D voor 20%; dit wordt uitgewerkt door middels een vermenigvuldigingsfactor van respectievelijk 2, 3, 3, 2. Hierdoor kan een deelnemer maximaal 80 punten scoren en minimaal 10 punten (bij een aantal van 8 gegadigden).

De drie gegadigden met de hoogste score worden uitgenodigd deel te nemen aan de concurrentiegerichte dialoog.



12.23 Uiterste datum van inlevering fase twee documenten

De aanvullende bijlagen ten behoeve van de tweede fase van de voorselectie dienen te worden ingediend uiterlijk op

woensdag 22 april 2015 om 12.00 uur 's middags.

Documenten, die na dit tijdstip worden ontvangen, worden terzijde gelegd.

De documenten worden wederom uitsluitend in de vorm van één PDF bestand verstuurd via www.wetransfer.com met vermelding van het e-mailadres: info@mvastgoed.nl.

U stuurt dus geen afzonderlijke bijlagen, maar bundelt de documenten in één bestand.

De bestandsnaam is als volgt: 2015.04.dag.aanmelding De Fliert.uwkortebedrijfsnaam.pdf

12.24 Uitnodiging tot de dialoog

De uitnodiging voor deelname aan de concurrentiegerichte dialoog wordt verstuurd op

vrijdag 8 mei 2015

Op deze datum worden ook de afgewezen partijen geïnformeerd.

Zowel de uitnodiging als de afwijzing worden uitsluitend in digitale zin verstuurd per e-mail in de vorm van een PDF bestand.



13 CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG

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

- selectieleidraad
- vraagspecificatie met de volgende bijlagen:
- ruimtelijk en functioneel programma van eisen
- technische programma van eisen
- ruimteboek
- technische omschrijving van de werktuigbouwkundige installaties
- stedenbouwkundig programma van eisen
- ontwikkelings- en realisatieovereenkomst
- rapportage verkennend bodemonderzoek
- rapportage asbestinventarisatie type B

Op **woensdag 13 mei 2015** zullen de eerste dialoogsessies worden gehouden met de drie genodigde marktpartijen.

De eerste sessie met iedere partij wordt benut voor een kennismaking met het team, een nadere toelichting op de opgave en procedurele vragen.

Tijdens deze eerste sessie zullen twee documenten centraal staan:

- ruimtelijk en functioneel programma van eisen
- stedenbouwkundig programma van eisen (inclusief plankaart en massastudie)

De overige documenten kunnen op een later moment in een vervolgsessie aan de orde komen. Dit beperkt de hoeveel te bestuderen tekst gedurende de eerste dagen.

In essentie gaat het erom dat de drie architecten aan de slag kunnen gaan, zodat de aanbestedingsprocedure in vijf maanden tijd (in oktober 2015) kan worden afgerond.



14 COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Voorst
Project : Brede School De Fliert
Dossier : MV1307.02.001
Omvang rapport : 33 pagina's
Auteur : drs. D.P. van der Veen
Bijdragen :
Projectmanager :
Directeur : drs. D.P. van der Veen
Datum : 23 februari 2015
Handtekening



Stichting Maatschappelijk Vastgoed

*Smart Business Center, gebouw Filosoof
Comeniusstraat 2a, 1817 MS Alkmaar
Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar
T (072) 503 82 80
M (06) 55 380 270
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*

