

Vechtdal Wonen 2023

Vraagspecificatie

Bouwteamselectie

Renovatie

**studentenwoningen Campus
UT Enschede**

Januari 2023

Inleiding

1.1. Context

Vechtdal Wonen zet zich in voor betaalbaar, beschikbaar, kwalitatief en duurzaam wonen in de gemeenten Hardenberg, Ommen, Enschede, Raalte en Dalfsen. Wij beheren en onderhouden ongeveer 10.000 woningen, en helpen daarmee onze huurders en de lokale samenleving als een betrokken en sociale huisvester.

In Enschede beheren wij 2.200 studentenwoningen op de Campus en heten wij [De Veste](#). Vechtdal Wonen wil vanaf 2024 een 24-tal studentencomplexen op de campus van de Universiteit Twente verduurzamen en deels renoveren - d.w.z. energiezuinig maken en waar nodig grondiger renoveren - maar dan niet op de traditionele manier. De woningen zullen worden betrokken door studenten van de Universiteit Twente. Vechtdal Wonen is opdrachtgever van het project en eigenaar van de gebouwen. De Universiteit Twente (UT) is eigenaar van de grond.

Het betreft hier drie verschillende gebouwentypen die in twee bouwstromen moeten worden aangepakt, over een periode van zes jaar. Wij willen de ruimte geven voor het toepassen van nieuwe technieken en concepten.

De ervaring en resultaten van ieder eerste pand in elke serie bepaald de aanpak van het volgende gelijksoortige complex, enzovoorts. Door zo te werken hopen wij het de kwaliteit zo hoog mogelijk te krijgen, waarmee dit project een directe toegevoegde waarde is voor de UT Campus als Living Lab.

Wij verwachten een plan op basis van deze vraagspecificatie en de bijbehorende stukken. Deze vraagspecificatie met bijbehorende stukken geeft informatie over de te renoveren complexen en de randvoorwaarden/wensen. Deze gegevens zijn leidend maar niet uitputtend. Het staat u, vrij om uw eigen bouwsystematiek door te voeren in het proces. Indien u afwijkt van de randvoorwaarden dient dit nadrukkelijk aangegeven te worden in het plan van aanpak.

Vechtdal Wonen daagt de markt uit om binnen een open samenwerking te komen tot vernieuwende oplossingen voor deze complexe uitdaging. Vechtdal Wonen zoekt naar innovatieve oplossingen, waarbij energiebesparing, een duurzame energievoorziening en circulariteit centraal staan. Maar ook een zorgvuldige omgang met de bewoners is voor hen van groot belang. Men laat zich graag verrassen en staat open voor alle ideeën en oplossingen die de complexen beter en duurzamer maken.

1.2. Aanbesteder

Vechtdal Wonen
KvK: 05040996
Postbus 132, 7731AC in Ommen
Contactpersonen:
Ronny Angelier, r.angelier@vechtdalwonen.nl

Vechtdal Wonen vraagt de aanbieders per type een plan van aanpak te maken.

Op basis van de ingediende plannen zal Vechtdal Wonen 2 teams selecteren om in een bouwteam de plannen verder uit te werken en te realiseren. Vechtdal Wonen behoudt zich het recht voor om dit anders te doen.

2 Locatie

2.1 Situatie locatie campus UT Enschede

Alle studenten hebben de mogelijkheid om op de Campus te wonen, slapen, eten, studeren en recreëren. De faculteit gebouwen, de leslokalen, de woningen en algemene voorzieningen staan op het Campus terrein a/d Drienerloolaan 5 te Enschede.

De studentenwoningen zijn in het westelijk gedeelte van het terrein gesitueerd.

Situatie

1. 801-807 Calslaan Oud
2. 812-814 Campuslaan Hoog
3. 820-821 Matenweg 73-75
4. 826-837 Witbreuksweg



2.2 Complexen

De plannen omvatten een drie tal type gebouwen bestaande uit totaal 24 complexen, te weten:

1. Complex 801 t/m 807: Calslaan Oud; Calslaan 1 t/m 13; 7 gebouwen met totaal 240 kamers
2. Complex 812 t/m 814: Campuslaan Hoog. Campuslaan 21-21 (blauw), 45-51 (geel), 59-65 (groen); 3 gebouwen met totaal 205 kamers.
3. Complex 820, 821 en 826 t/m 837: Mastaba's en Pyramides a/d Matenweg 73-75 en Witbreuksweg 377 t/m 401; 14 gebouwen met totaal 679 kamers.

De uitvoering staat gepland vanaf 1-1-2024 t/m 31-12-2028:

- Bouwstroom 1 zijn complexen onder bullit 2 en 1, ook in die volgorde uit te voeren.
- Bouwstroom 2 zijn de complexen onder bullit 3.

2.3 Stedenbouwkundig/ Beeldkwaliteit/ bestemmingsplan

De mastaba's en pyramide woningen zijn een gemeentelijk monument. Dat houdt in dat de oorspronkelijke aanzichten van waarde zijn. Met de monumentencommissie is overleg over de uit te voeren werkzaamheden over wat er wel en wat er niet geoorloofd is. Uiteindelijk zal het definitieve plan ter goedkeuring aan de monumentencommissie worden voorgelegd.

2.4. Flora&Fauna

Vechtdal Wonen heeft voor de renovatie werkzaamheden een generieke ontheffing aangevraagd middels een door Eelerwoude opgezet (en beheerd) Soorten Management Plan (SMP).

Enkele gebouwen dienen als winterverblijfplaats voor vleermuizen. Vanuit deze ontheffing en na afstemming met de Provincie Overijssel is het toegestaan binnen een bepaalde periode (April t/m September) werkzaamheden aan de spouwconstructie waar de vleermuizen verblijven uit te voeren.

De verblijfplaats zal na de werkzaamheden weer bruikbaar moeten zijn of er moet een alternatief zijn gerealiseerd.

De uitwerking afstemmen met Vechtdal Wonen en Eelerwoude.

3 De opgave

3.1 De Opgave/ het renovatie programma

De werkzaamheden omvatten naast de verduurzaming, ook het renoveren van alle badkamers en keukens, voorzieningen voor verbetering brandveiligheid, verbeteren ventilatie, aanpak van het comfort in de complexen, de uitstraling van de algemene ruimten en elektra-installatie aanpassen naar de huidige normen. De Calslaan Oud en Campuslaan Hoog verwarmen met gasgestookte ketels en moeten worden voorzien van een gasloze installatie.

De Mastaba's en Pyramide woningen zijn aangesloten op het warmtenet. Vechtdal Wonen staat open voor een oplossing om de warmwatervoorziening te combineren met een alternatief ter besparing van energieverbruik.

3.2 De Opgave/ het programma uitbreiding opbouw

Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om de studentenwoningen Calslaan Oud van een extra bouwlaag te voorzien. In de plannen dient dit opgenomen te zijn. In het bouwteam wordt de haalbaarheid nader uitgezocht. Is de constructie geschikt en past dit binnen de visie van de gemeente en de UT.

3.3 Tijdelijke huisvesting

Tijdens de renovatie moeten de bewoners tijdelijk op een andere plek worden gehuisvest. Vechtdal Wonen maakt 75 kamers vrij in de bestaande flexwoningen a/d Witbreuksweg (locatie 9 op de situatie). Op het naastgelegen parkeerterrein kunnen nog extra tijdelijke woningen worden gerealiseerd. Van elk team verwachten wij een aparte aanbieding voor de realisatie van de extra tijdelijke woningen. De te realiseren aantallen is afhankelijk van je eigen aanpak en planning. De nutsvoorzieningen worden aangelegd door de UT. Eventueel is het mogelijk om aan te sluiten op het warmtenet.

4 Aanbestedingsleidraad

4.1 Procedure inschrijffase

NR.	PROCES INSCHRIJFFASE	UITLEG
1	Uitnodiging tot definitieve inschrijving	Partijen worden onderhands en openbaar uitgenodigd om deel te nemen aan een bouwteamselectie. Inschrijven middels het aanmeldingsformulier.
2	Informatiedag/vorming bouwteams	De aangemelde partijen zijn daarmee uitgenodigd voor een informatiedag. Vechtdal Wonen informeert een ieder over de kaders en de gebouwen. <ul style="list-style-type: none">• Informatie over de uitvraag.• Partijen krijgen de gelegenheid om vragen te stellen.• Rondleiding bij de gebouwen.• Kennismaking partijen t.b.v. vorming bouwteams.
3	Plan voorbereiding	Vorming van bouwteams en definitief aanmelden De bouwteams maken een plan en dienen dit in. Om tot een zorgvuldige weging te komen krijgt iedere aanbieder de gelegenheid zijn aanbieding toe te lichten, tevens zal Vechtdal Wonen dit moment gebruiken om vragen te stellen.
4	Selectie bouwteam	De inschrijvingen worden door Vechtdal Wonen beoordeeld en getoetst aan de vraagspecificatie. Vechtdal Wonen neemt een besluit over de samenstelling van het bouwteam op basis van de beoordeling. Vechtdal Wonen behoudt het recht om voor bepaalde onderdelen of het geheel af te zien van het gunnen.
5	Definitieve gunning	Met de geselecteerde teams wordt een bouwteam overeenkomst afgesloten. De plannen worden uitgewerkt tot een haalbaar plan in een bouwteam met Vechtdal Wonen. Na een (intern) goedgekeurd realisatiebesluit zal het werk definitief worden gegund en het bouwteam overgaan in een aannemingsovereenkomst.

4.2 Planning Proces inschrijffase

NR.	PLANNING PROCES INSCHRIJFFASE	DATUM
1	Uitnodiging en verstrekken documenten	
	Website open (informatie en aanmeldingsformulier)	1-2-2023
	Aanmelding (uiterlijk)	14-2-2023
2	Informatiedag	
	Informatiedag	27-2-2023
3	Planvoorbereiding	
	A. Vorming bouwteams en definitieve Aanmelding bouwteams (uiterlijk)	3-3-2023
	B. Sparringmoment met Vechtdal Wonen	20/23-3-2023
	C. Schriftelijk indienen van vragen.	27-3-2023
	D. Beantwoording 1 ^e nota van inlichting door Vechtdal Wonen, door schriftelijke terugkoppeling	31-3-2023
	E. Presentatie plannen Teams en indienen inschrijvingsstukken	10 t/m 14-4-2023
4	Selectie Bouwteams	
	A. Beoordelen aanbiedingen	17-4-2023 t/m 21-4-2023
	B. Besluitendocument VO in MT	25-4-2023
	C. Uitslag beoordeling	26-4-2023
5	Definitieve gunning	
	A. Bouwteamovereenkomst	1 ^e week mei 2023
	B. Uitwerking plannen in bouwteam	Mei t/m Juli 2023
	C. Besluitendocument opdracht	Augustus 2023
	D. Aannemingsovereenkomst	1 september 2023
6	Uitvoering	
	A. Aanvraag omgevingsvergunning	September – Oktober 2023
	B. Werkvoorbereiding/ inkoop	Oktober – December 2023
	C. Start uitvoering	Vanaf januari 2024
	D. Einde uitvoering/oplevering	2028

5 Inschrijving tot en met beoordeling

5. Aanmelding

a. Algemeen

Aanmelding voor de informatiedag gaat middels het inschrijfformulier op de website.

Om deel te nemen aan de planvoorbereiding (onderdeel 3A. van de planning), dient u (het bouwteam) zich als gegadigde officieel aan te melden en te voldoen aan de in deze vraagspecificatie gestelde eisen. Door aanmelding verklaart u zich akkoord met de procedure en de voorwaarden.

b. Wijze van aanmelden

Het indienen van uw definitieve aanmelding voor de planvoorbereiding (onderdeel 3A. van de planning), dient plaats te vinden per e-mail inclusief de onderstaande bescheiden:

- Aanmeldingsformulier (conform bijlage A.01)
- Eigen verklaring (conform bijlage A.02)
- Concernverklaring (conform bijlage A.03)
- Bewijs van inschrijving Kamer van Koophandel

De aanmelding dient uiterlijk, op de genoemde datum in de planning, ontvangen te zijn op het volgende e-mail adres: r.angelier@vechtdalwonen.nl van Vechtdal Wonen.

5.B Schriftelijk indienen van vragen

De mogelijkheid bestaat om vragen te stellen, zie bijlage invulformat A.04, aan de aanbesteder over de vraagspecificatie en de wijze van selectie.

Alleen per e-mail ingediende vragen worden in behandeling genomen.

De antwoorden in de 1^e Nota van Inlichtingen worden per e-mail aan alle partijen verstuurd.

Daar waar in de aanbieding wordt afgeweken dient de inschrijver nadrukkelijk aan te geven wat de afwijking is en waarom er wordt afgeweken.

5.C Indienen inschrijvingstukken

Op een nader af te spreken tijdstip dient ieder Team haar inschrijving met een presentatie toe te lichten aan een selectiecommissie. Op dat moment wordt ook het plan ingediend.

5.D Beoordeling inschrijvingstukken

De inschrijvingsstukken worden beoordeeld door een beoordelingsteam bestaande uit een projectleider Vastgoed, een wijkconsulent/ huismeester en bewonersbegeleider. We verwachten een plan van aanpak waarin de volgende onderdelen worden omschreven:

➤ Referentie/ ervaring (10%)

Laat zien wie je bent en waar je voor staat. Daarnaast wordt gevraagd aan de hand van referentie projecten aan te geven hoeveel ervaring er is met het groot onderhoud aan soortgelijke projecten en met het tijdelijk huisvesten van bewoners op een andere plek. Leg daar bij uit hoe de opdracht tot stand is gekomen, wat de rol van u als aannemer was, wat was de rol van de opdrachtgever eventueel ondersteund door een architect of andere adviseur, wat was de omvang van het werk en wat is er per woning is geïnvesteerd.

➤ Partijen (bouwteam) (10%)

Uit welke partijen bestaat het bouwteam en met welke partijen wordt het bouwteam naar verwachting nog wordt uitgebreid, welke samenwerking heeft u, is dit een incidentele samenwerking of is deze ontstaan uit een langlopende samenwerking. Zijn er werkzaamheden/ onderdelen die u met onbekende partijen verwacht te moeten uitvoeren. Laat zien welke personen in het bouwteam plaats nemen en welke ervaring ze hebben.

Inzet van mensen uit de regio heeft onze voorkeur. Daarmee verwachten we meer betrokkenheid, het beperken van reiskosten en het verbeteren van opleiding- en werkgelegenheid in ons werkgebied.

- Proces (15%)
Hoe zie je het (optimale) voorbereidingstraject, wat is uw voorstel in aanpak van de communicatie en begeleiding van huurders in de voorbereiding en de uitvoering en wat is daarvoor nodig. Daarbij aan te geven:
 - Hoe organiseer je het bouwteam?
 - Hoe pak je de communicatie met bewoners in het voortraject.
 - Bewonersbegeleiding: Hoe ga je om met de huurders om tijdens de uitvoering. De Aannemer is verantwoordelijk voor het uit- en inhuizen van de bewoners.
 - Opslag van inventaris,
 - De omgeving, communicatie met stakeholders,
 - De totaalplanning incl. voorbereiding, hoe ga je om met tentamenweken en vakantieperiodes in de planning.
- Werkwijze (15%)
Hoe zie je het (optimale) uitvoeringstraject. Daarbij aan te geven:
 - Hoe organiseer je een veilige bouwplaats en een veilige omgeving.
 - Logistiek op de bouwplaats en het terrein. Hoe wordt de indeling van de bouwplaats en welke bouwplaats voorzieningen verwacht u nodig te hebben.
 - Planning uitvoering
- Kwaliteit (30%)
Welke bouwkundige en installatietechnische oplossingen zijn voor de onderdelen gekozen van alle 3 gebouwtypes. Een materiaalomschrijving met ontwerp/detailtekeningen aangevuld met productbladen voor de volgende onderdelen aan te leveren:
 - Isolerende maatregelen
 - Verwarmingssysteem.
 - In het plan dient ook een passend ventilatiesysteem te worden aangeboden.
 - Badkamers en keukens.
 - Hoe wordt circulariteit in het plan meegenomen.
- Algemeen (tarieven, staartkosten) (10%)
Tarieven conform inschrijfbiljet op te geven.
In de bouwplaatskosten of staartkosten dienen kosten voor uitvoerder, projectleider etc. en overige niet rechtstreeks aan onderdelen toe te wijzen zaken, opgenomen te zijn.
- Welke oplossing wordt aangeboden voor tijdelijke huisvesting. Aantal, type, ontwerp en kosten.(10%)

De inschrijvingsstukken worden beoordeeld door het beoordelingsteam. Per onderdeel wordt een cijfer gegeven. De wegingsfactor staat bij elk onderdeel in percentage (%) vermeld. Het beoordelingsteam beoordeelt uitsluitend de ingestuurde informatie. Onvoldoende informatie kan leiden tot een onjuiste kwalificering, waarvoor de aanbesteder geen verantwoordelijkheid draagt.

De twee bouwteams met de hoogste score worden uitgenodigd voor een gesprek met als doel om tot een voorlopige gunning te komen.

De samenvatting van de beoordeling zal met alle inschrijvers gedeeld worden.

6 Gunning

6A Voorlopige gunning

Op basis van de uitkomst van de beoordeling zal een voorlopige gunning in de vorm van een bouwteamovereenkomst worden overeengekomen. Vanuit deze overeenkomst wordt het plan geoptimaliseerd om met als doel tot een aannemingsovereenkomst te komen.

6B Definitieve gunning

Er wordt tot definitieve opdracht overgegaan op het moment dat, onderbouwd door een open begroting met omschrijving van werkzaamheden de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door het MT (eventueel de Raad van Commissarissen) van Vechtdal Wonen in het zg. Realisatiebesluit. Nadat dit realisatiebesluit is

genomen kan de aannemingsovereenkomst door partijen ondertekend worden en kan de marktpartij zijn voorbereidingen en werkzaamheden opstarten.

6C Gunning

Vechtdal Wonen behoudt het recht onderdelen afzonderlijk te gunnen of vanuit haalbaarheid af te zien van gunning. Deelopdrachten geven geen recht op verrekening of compensatie van werk.

7 Uitvoering

Zowel in het bouwteam en tijdens de uitvoering is Vechtdal Wonen leidend. Onze projectleider leid het bouwteam en word aangevuld door een bewonersbegeleider en wijkconsulent. Tevens wordt een energieadviseur door de opdrachtgever in het proces betrokken en eventueel andere adviseurs.

De werkzaamheden vinden plaats op het terrein van de UT. Voor alle activiteiten buiten de gebouwen is goedkeuring van de UT nodig en moeten in nauw overleg met de UT worden uitgevoerd.

8 Overige voorwaarden en regels

a. Geheimhouding

De aanbesteder zal de door gegadigden verstrekte informatie vertrouwelijk behandelen.

b. Voorbehouden

Het bestuur van Vechtdal Wonen behoudt zich het recht voor om;

- te allen tijde het aanbestedingstraject geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief, te beëindigen, zonder dat zij daartoe enige uitleg verschuldigd is of enige vergoeding aan gegadigden verschuldigd is. Inschrijvers hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van schade, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook.
- een inschrijver van verdere deelname aan de aanbesteding uit te sluiten, indien gedurende de aanbestedingsprocedure feiten en/of omstandigheden bekend worden, die met zich meebrengen dat naar redelijkheid en billijkheid van aanbesteder niet (langer) gevergd kan worden met deze inschrijver een aannemingsovereenkomst te sluiten.
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen).
- de opdracht niet te gunnen.

c. Blijvend voldoen aan eisen

Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan de in deze aanbestedingsleidraad genoemde eisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

d. Leidraden en aanbestedingstukken

Bij tegenstrijdigheden tussen de documenten en bijlagen onderling of met de tekst van de leidraad, prevaleert de tekst in deze aanbestedingsleidraad boven die van de bijlagen en andere documenten.

De Gegadigde is verantwoordelijk voor controle op de goede ontvangst van de aanbestedingstukken. Indien de aanbestedingsdocumenten niet (volledig) zijn ontvangen, moet gegadigde dit per ommegaande melden aan aanbesteder door middel van een e-mail aan de in paragraaf 1.2 vermelde e-mailadressen.