



Slim aanbesteden door sturen op exploitatiekosten!

Stichting Essentius ontwikkelde samen met M3V Advies een toekomstgericht gebouw voor het Integraal Kind Centrum (IKC) in Ulft. Niet eenvoudig om duurzame exploitatie na te streven in tijden van afnemende leerlingenaantallen, waarin fusies aan de orde van de dag zijn en de door-decentralisatie van het buitenonderhoud en aanpassing van gebouwen in 2015 ook aan de orde is.

Tekst Harry Vedder

Essentius is een basisschoolorganisatie in de Achterhoek en heeft 10 basisscholen in 9 dorpen onder haar hoede. In het totaal rond de 1.700 leerlingen en 150 personeelsleden in een sterk krimpende omgeving. Essentius realiseert in Ulft Noord een integraal kindcentrum (IKC) voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Essentius is verantwoordelijk voor de exploitatie inclusief de verhuur aan de kinderopvang (2.000 m² bvo). De totale investering bedraagt circa 3,5 miljoen euro, inclusief de gymzaal. Anticiperend op de verwachte afname van het aantal leerlingen, wordt **nu** een te kleine school gebouwd. Maar één die wel eenvoudig en snel uitbreidbaar is voor **later**. Het is gelukt een energieneutraal en eenvoudig aanpasbaar gebouw te realiseren dat minimaal 25 jaar gegarandeerd binnen de Rijksvergoedingen exploiteerbaar is.

Ambitie Essentius

Essentius heeft van de gemeente 'groen licht' gekregen voor het realiseren van een toekomstbestendige voorziening waarmee:

- snel en eenvoudig ingespeeld wordt op ontwikkelingen in het leerlingaantal (groei, krimp);

- binnen het financieel budget van de school (toekomstige Rijksvergoedingen) onderhoud en exploitatie gegarandeerd wordt.

Het is daarbij uniek dat de gemeente haar investeringsbudget volledig beschikbaar stelt en dit besteed mag worden aan de maximale kwaliteit. Essentius zocht een aanbestedingswijze die marktpartijen uitdaagt tot de inzet van creativiteit, ervaring en deskundigheid, naast het leveren van een maximaal waardevol aanbod binnen het beschikbare budget. Het schoolbestuur zocht een bij haar ambities passend en zo optimaal mogelijk aanbod door:

- a. één integraal contract voor ontwerp, realisatie, onderhoud en energiegebruik;
- b. eenvoudige vraagspecificatie, waarbij op eindresultaat en exploitatie is gestuurd;
- c. toepassen van het principe 'Gunnen Op Waarde';
- d. samenwerking en co-creatie (opdrachtgever en aanbieder).

Bij de laatst genoemde samenwerking wil Essentius zich laten aanspreken op haar inhoudelijke deskundigheid (onderwijs en bestuurlijk). Het ontwerpen en

bouwen is de verantwoordelijkheid en deskundigheid van de aanbieder.

De aanbesteding

De aanbesteding is zodanig opgezet dat ook kleinere (lokale) partijen mee kunnen dingen. Eenvoudig wat betreft de vraag. Maar vooral ook voor wat betreft de in de aanbestedingsfase gevraagde mate van uitwerking. Dat bleek succesvol: drie regionale en twee niet regionale middelgrote bedrijven hebben aan de aanbesteding deelgenomen. Essentius zelf was intensief en enthousiast betrokken bij het tot stand komen van het ontwerp en het (inhoudelijke) aanbod. Dit is gedurende de aanbesteding geborgd door veelvuldig overleg en kennisuitwisseling tussen aanbieders en Essentius. Contractueel werd vastgelegd dat Essentius na gunning intensief betrokken wordt bij het uitwerken van de aanbesteding via het definitief ontwerp tot de realisatie. Sturen op kwaliteit door het principe 'Gunnen Op Waarde' betekent dat aanbieders óók zijn beoordeeld op het (binnen budget) bieden van:

- een vergrote gymzaal met een wedstrijdruimte van 14 x 22 m²;
- maatregelen voor zo laag mogelijke levensduurkosten (TCO=Total Cost of Ownership);
- maatregelen voor functieveranderbaarheid en aanpasbaarheid in omvang (m²'s)
- overige niet gevraagde maar voor Essentius mogelijk wel interessante extra's.

Het resultaat

De aanbesteding heeft voor Essentius tot vier krachtige aanbiedingen geleid. Slechts één aanbesteding viel buiten het budget. De resterende aanbestedingen voldeden aan de verwachte kwaliteit met een *close finish* tussen de beste twee. De uiteindelijke keuze is gevallen op Zenzo Maatschappelijk Vastgoed in combinatie met Rau Architecten uit Amsterdam. Belangrijkste kenmerken van het winnende ontwerp zijn:

1. Een functioneel krachtig antwoord op het beoogde kindconcept en snel en eenvoudig aanpasbaar aan ontwikkelingen daarin;



2. Slim uitbreidbaar voor zowel de school als de kinderopvang;
3. Een slim installatieconcept ten behoeve van een maximaal Fris Binnenklimaat en laag energiegebruik;
4. Met eigen opwekking een volledig energieneutrale school;
5. Financieel volledig binnen het beschikbare investerings- en exploitatiebudget (inclusief de voorzieningen voor eigen energieopwekking, klimaatinstallaties, etc.);
6. Contractueel gegarandeerde onderhoud- en energiekosten gedurende 25 jaar;
7. Geen financiële risico's voor Essentius bij stijging energieprijzen e.d.

Kortom: Essentius kan zich de komende 25 jaar volledig richten op haar onderwijsproces en integraal kindconcept. Het gebouw is wat betreft kosten, functionaliteit, kwaliteit en omvang een volledig door de deskundige aanbieder gegarandeerde zorg. ◀

Kijk voor meer informatie op www.m3v.nl, www.essentius.nl en op www.zenzo-mv.nl.

"Het ontwerpen en bouwen is de verantwoordelijkheid en deskundigheid van de aanbieder."

Zenzo MV

Zenzo MV is zeer te spreken over de aanbestedingswijze, zoals toegepast in Ulft. De gevraagde voorinvestering was goed in balans met de omvang van het werk (waar de aanbesteding van dergelijke contracten vaak de neiging hebben te verworden tot complexe en juridisch processen). Een aanbestedingsproces is zeer bepalend voor het verdere verloop van de samenwerking tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer. Ulft heeft dit zeer goed neergezet en hier ook naar gehandeld gedurende het hele aanbestedingsproces.

Essentius

Essentius heeft de laatste jaren nog intensiever en doelgerichter gewerkt aan het upgraden en inrichten voor haar organisatie om goed, eigentijds, passend onderwijs te kunnen bieden. Uiterst deskundig op onderwijsterrein maar niet op het terrein van bouwen van nieuwe scholen. Vandaar dat Essentius zocht naar een vorm, een proces waarop de (onderwijskundige) invloed op zowel de biedingen als het eindresultaat van groot belang zijn.