



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Ambitiedocument Pilot Zeeburgereiland

'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag'



Voorwoord

Stadsdeel Oost staat de komende jaren voor een grote opgave om in de vele uitbreidingsgebieden voldoende voorzieningen te realiseren. Om dit voor elkaar te krijgen hebben we goed gekeken naar de lessen van de eerste fase IJburg en de ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting.

Een andere manier van plannen en bouwen is nodig om de kosten in de hand te houden. Daarom ben ik blij met het ontwikkelde concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag' waarmee we goed kunnen inspelen op onverwachte maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Het nieuwe huisvestingsconcept biedt scholen vanaf de eerste dag kwalitatief goede huisvesting, zonder tijdelijke voorzieningen.

Huisvesting dat voldoet aan alle hedendaagse eisen is cruciaal voor de scholen om goed onderwijs te kunnen aanbieden. Goed onderwijs faciliteren is onze taak en met dit pilotproject op Zeeburgereiland gaan we toetsen of het nieuwe concept tot goede resultaten leidt. Ik zie veel voordelen, omdat de gebruikers centraal worden gesteld en het concept ruimte biedt voor flexibiliteit. Dit sluit goed aan bij de gewenste integrale kindcentra.

Schoolbesturen, gemeentelijke diensten, marktpartijen, andere betrokken organisaties, ouders én leerlingen wil ik vragen de handen ineen te slaan, om dit innovatieve concept in praktijk te brengen. Met de opgedane ervaringen kunnen we deze denkrichting verder verfijnen en uitwerken en bij gebleken succes opschalen. Ik zie 'huisvesten naar vraag' met kwalitatief betere scholen, 'just-in-time' oplevering en lagere exploitatiekosten als een realistisch scenario voor onderwijshuisvesting in de toekomst.

Laten we de pilot met zijn allen tot een succes maken. Ik heb er alle vertrouwen in!

Lieke Thesingh

Wethouder Welzijn en Zorg, Jeugd en Onderwijs

Colofon

Dit ambitiedocument is opgesteld door Stadsdeel Oost in overleg met de beoogde toekomstige gebruikers, te weten de openbare basisschool Zeeburgereiland van STAIJ en kinderopvangorganisatie SKON.

Opdrachtgever/aanbestedende dienst:

Stadsdeel Oost van de Gemeente Amsterdam is economisch en juridische eigenaar en treedt op als exploitant/verhuurder/ingebruikgever van de huisvesting. Vanuit deze rol is de afdeling Vastgoed & Grondzaken opdrachtgever en aanbesteder.

Gebruikers:

STAIJ en SKON vormen samen een Integraal Kindcentrum in het pilotgebouw op het Zeeburgereiland.

STAIJ, de Stichting Openbaar Primair Onderwijs Samen tussen Amstel en IJ, is vanaf 1 januari 2008 het bevoegd gezag van de openbare scholen in Amsterdam Oost. Het bestuursbeleid wordt gerealiseerd door de algemeen directeur die de organisatie aanstuurt in nauwe samenwerking met het integraal verantwoordelijk management op school. Het management (de algemeen directeur en de schooldirecteuren) wordt ondersteund door een groep medewerkers, die samen het 'stafbureau' vormen. De beleidsmedewerker facilitaire zaken binnen dit bureau toetst de plannen namens de school.

De nieuwe school op Zeeburgereiland is een zelfstandige school. De eerst jaren zal het gebouw ook worden gebruikt om leerlingen van de Montessori Steigereiland op te vangen. De directeur van de Montessori Steigereiland is projectleider om de nieuwe school annex integraal kindcentrum op Zeeburgereiland op te zetten.

SKON is beoogd huurder van de ruimten voor kinderdagopvang en de buitenschoolse opvang. De huidige tijdelijke kinderdagopvang De Blauwe Zeerob aan de Zuiderzeeweg 26 op Zeeburgereiland wordt verplaatst naar het pilotgebouw. SKON is onderdeel van Kinderopvang Nederland. Een landelijk werkende groep van diverse kinderopvangorganisaties die behoort tot de top van Nederland. Dagopvang en buitenschoolse opvang vormen de kern van onze dienstverlening. Skon kinderopvang biedt opvang 5 dagen per week, 52 weken per jaar op 300 locaties in Nederland.

Aan het ambitiedocument hebben verder bijgedragen:

Duyst & Projecten

Brink Groep

ICOP

JonkerSchlebusch Architecten

All-Twogether

DWA

Inhoudsopgave

Projectgegevens	4
Inleiding	6
1 Beter, sneller, goedkoper	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het concept	7
1.3 Rolverdeling stadsdeel en schoolbesturen	8
1.4 Huisvesten naar vraag	9
1.5 Excellent Onderwijs	10
1.6 Doelen en uitgangspunten	11
1.7 Pilot moet doelen bevestigen	14
2 De gemeente daagt de markt uit	15
2.1 Een innovatieve geïntegreerde contractvorm	15
2.2 Gevraagde diensten	16
2.3 Eigendomspositie en financiering	16
3 Bij succes snel door	17
3.1 Voorwaardelijke aanbesteding	17
3.2 Exploitatiemaatschappij	17
4 Aanbestedingsprocedure	18
4.1 Niet-openbare aanbesteding met informatie-uitwisseling	18
4.2 Voorselectie	18
4.3 Eerste gunningsfase	19
4.4 Tweede gunningsfase	19
4.5 Outputspecificaties	20
4.6 Ontwerpvergoeding	21
4.7 Indicatieve planning	21
Bijlage 1 - Ambities Integraal Kindcentrum	22
<i>Introductie School en Kinderopvang</i>	22
<i>Ambities Integraal Kindcentrum</i>	23
Bijlage 2 - CONCEPT Uitwerking doelen en uitgangspunten	24

Projectgegevens

Naam project

Pilot Zeeburgereiland 'Nieuwe Scholen, Huisvesten naar vraag'

Gebruikersorganisatie(s)

Primair onderwijs, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, voorschool.

Gevraagde huisvesting

Multifunctioneel

Projecttype

Nieuwbouw

Aanbestedende dienst

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost

Bezoekadres

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam

Postadres

Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

Contactpersoon

Albèrt Duyst

E-mail

a.duyst@oost.amsterdam.nl

Indicatieve omvang huisvesting

2.500 m² BVO. Daar waar mogelijk wordt in het concept uitgegaan van dubbelgebruik.

De volgende functies krijgen een plek in het nieuwe concept:

- *Een of meerdere basisscholen*
- *Buitenschoolse opvang (BSO)*
- *Kinderdagverblijf (KDV)*
- *Buurtfunctie*
- *Voorschool (VVE)*

Er wordt gestart met een programma van 10 groepen basisonderwijs, 1 speellokaal, BSO, 1 gymzaal, voorschool en 4 groepen kinderdagverblijf.

Programma gebouwd in m² BVO

<i>Basisonderwijs</i>	<i>1.414 m²</i>
<i>Buitenschoolse opvang</i>	<i>dubbelgebruik 90 m²</i>
<i>Buurtfunctie</i>	<i>dubbelgebruik 0 m²</i>
<i>Gymzaal</i>	<i>455 m²</i>
<i>Kinderdagverblijf</i>	<i>458 m²</i>
<i>Voorschool</i>	<i>80 m²</i>
<i>Totaal</i>	<i>2.497 m²</i>

Mogelijk wordt het startprogramma nog uitgebreid met circa 180 m² bvo voor het basisonderwijs, zodat bij voorbaat het gehele algemene programma van de school bij aanvang wordt gerealiseerd en niet pas bij de mogelijke uitbreiding naar het eindprogramma. Hierover zal voor de start van de gunningsfase duidelijkheid zijn.

Het gerealiseerde gebouw moet tijdens een zomervakantie uit te breiden zijn van 10 naar 16 groepen. De uitbreiding is optioneel, maar de mogelijkheid tot uitbreiding, inclusief de kosten hiervan, maken onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure.

Eindprogramma bij realisatie optionele uitbreiding m² BVO

<i>Basisonderwijs</i>	<i>2.142 m²</i>
<i>Buitenschoolse opvang</i>	<i>dubbelgebruik 144 m²</i>
<i>Buurtfunctie</i>	<i>dubbelgebruik 0 m²</i>
<i>Gymzaal</i>	<i>455 m²</i>
<i>Kinderdagverblijf</i>	<i>458 m²</i>
<i>Voorschool</i>	<i>80 m²</i>
<i>Totaal</i>	<i>3.279 m²</i>

Programma buitenruimte in m2 (ontwerp en uitvoering door opdrachtgever)

<i>Schoolplein bovenbouw, openbaar</i>	<i>600 m2</i>
<i>Schoolplein onderbouw, omheind</i>	<i>300 m2</i>
<i>Buitenruimten KDV, omheind</i>	<i>300 m2</i>
<i>Totaal</i>	<i>1200 m2</i>

Locatie

Kavel 13 in de RI-oost buurt op het Zeeburgereiland.



Inleiding

Op 12 juli 2011 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2011-2015 vastgesteld door de deelraad van Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam. Dit plan beschrijft wat Stadsdeel Oost gaat doen op het gebied van huisvesting van het basisonderwijs. Op basis van de analyse en verkenning van de toekomstige opgave is het concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag' ontwikkeld voor huisvesting van scholen. De deelraad heeft de ambitie ruimte te bieden aan vernieuwende concepten en heeft daartoe ingestemd met een pilotproject en de daarvoor benodigde investering.

Het concept integreert oplossingen op gebieds- en gebouwniveau. De verwachting is dat met de voorgestelde werkwijze het bouwen beter, sneller en goedkoper kan plaatsvinden dan mogelijk is bij een meer traditionele aanpak. De pilot is bedoeld om de ontwikkelde principes in de praktijk uit te voeren en om het concept fijn te slijpen. Dit geldt voor het gebouw, de organisatievorm en wijze van marktbenadering. Het gebouw gaan we realiseren op kavel 13 in de RI Oost buurt van het Zeeburgereiland en is bedoeld voor de opvang van de eerste leerlingen op Zeeburgereiland en de piek op IJburg.

Stadsdeel Oost heeft het voornemen om het pilotproject innovatief aan te besteden. Er wordt een contract voor 30 jaar afgesloten voor het ontwerp, de bouw, het onderhoud en een deel van de facilitaire dienstverlening. De verwachting is dat de gemeente, marktpartijen en gebruikers met deze contractvorm voordelen kunnen behalen. Voor dit contract wordt een geschikte partner gezocht die deze synergievoordelen op overtuigende wijze weet vorm te geven.

Stadsdeel Oost wil met dit ambitiesdocument marktpartijen, de politiek en andere belanghebbenden binnen en buiten de Gemeente Amsterdam informeren over de kern van de opgave. Het doel is niet om op basis van dit document marktpartijen te selecteren of de scope van het project in detail vast te leggen. Het ambitiesdocument wordt na de marktconsultatie op 8 december 2011 mogelijk aangevuld of herzien.

Leeswijzer

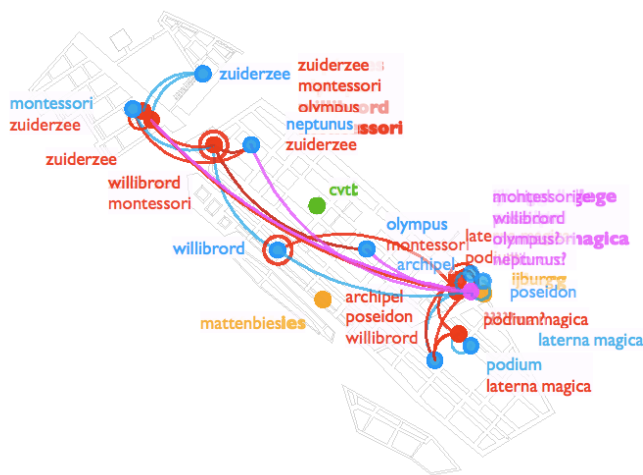
Dit ambitiesdocument geeft in het eerste hoofdstuk een toelichting op het ontwikkelde concept, met de doelen en uitgangspunten die het stadsdeel en de gebruikers willen bereiken. In hoofdstuk twee wordt de contractvorm en de vraag aan de markt geschetst. Het derde hoofdstuk geeft aan op welke wijze het stadsdeel innovatie wil stimuleren en bij succes vervolg aan de pilot wil geven. Vervolgens wordt de aanbestedingsprocedure beschreven. Er zijn twee bijlagen opgenomen: de ambities van de school en de kinderopvang om samen een integraal kindcentrum te vormen (bijlage I) en een eerste uitwerking van doelen en uitgangspunten, als basis voor de nog op te stellen outputspecificatie (bijlage II).

1 Beter, sneller, goedkoper

1.1 Aanleiding

Stadsdeel Oost heeft onderzoek verricht naar de inhoudelijke en financiële problemen die speelden bij het ontwikkelen van onderwijsvoorzieningen voor de eerste fase IJburg. De grillige ontwikkelingssnelheid van de woningen en daarmee het tempo van de groei van het aantal leerlingen zorgde ervoor dat sturing op planning en kosten uitermate lastig was. Hierdoor waren veel tijdelijke voorzieningen nodig, met vervelende verhuizingen tot gevolg. De financiële lasten bleken in de praktijk door de vele tijdelijke voorzieningen en stedenbouwkundige eisen veel hoger dan verwacht.

Het idee dat aan het concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag' ten grondslag ligt, is op een betere, snelle en goedkope manier gebouwen te maken die aansluiten bij de vraag van de gebruiker en de behoefte aan onderwijsvoorzieningen in een gebied. De financiële effecten hiervan zijn uitgebreid bestudeerd, op basis van een meer realistische afschrijvingstermijn van dertig jaar voor schoolgebouwen.



Figuur 1: overzicht onderwijsgerelateerde verhuisbewegingen op IJburg eerste fase

1.2 Het concept

Het ontwikkelde totaalconcept integreert oplossingen op gebieds- en gebouwniveau, waardoor dure tijdelijke voorzieningen en verhuizingen niet meer nodig zijn. Het concept gaat uit van goede monitoring van de huisvestingsbehoefte op gebiedsniveau. Doordat de bouwplannen op voorhand aanbesteed en voorbereid worden en er met snelle bouwmethoden gewerkt wordt, is er altijd op tijd hoogwaardige huisvesting beschikbaar. Door de samenwerking met kinderopvang ontstaan er financiële voordelen die zich in extra kwaliteit vertalen. Met een evenwichtige integrale aanbesteding wordt de expertise van de marktpartijen optimaal benut en worden gemeente en gebruikers ontzorgt.

De aanpak is beter door:

- gebouwen zodanig te ontwerpen dat deze gemakkelijk aan te passen en te beheren zijn en voor meerdere doeleinden bruikbaar dan onderwijs en kinderopvang alleen;
- het uitbreiden van gebouwen op de locatie zelf mogelijk te maken, zowel permanent als voor opvang van piekmomenten;
- extra aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit, thermisch en visueel comfort, duurzaamheid en energiebesparing (Frisse School klasse B en klimaatneutraal);
- extra meters te creëren voor multifunctioneel gebruik.

En sneller door:

- slagvaardig en geïntegreerd aan te besteden en de bouwtijd te verkorten tot maximaal zes maanden. Daardoor kunnen de scholen ondanks een vaak grillige ontwikkeling van de leerlingenaantallen 'just-in-time' worden opgeleverd;
- een sneller bouwsysteem in plaats van traditioneel te bouwen.

En de aanpak kan ook nog goedkoper door:

- extra huuropbrengsten te genereren door kinderdagopvang en passend dubbelgebruik toe te voegen aan het gebouw. Dit levert een gunstiger financieel resultaat ter dekking van de extra kapitaallasten om binnen de normvergoeding te kunnen bouwen en binnen 30 jaar af te schrijven. Om dit dubbelgebruik optimaal te kunnen inrichten worden extra m² beschikbaar gesteld;
- te kiezen voor 'geïntegreerd aanbesteden' (ontwerp, realisatie, beheer en exploitatie) en schaalvergroting, waardoor naar verwachting kan worden bespaard op de kosten voor huisvesting en exploitatie.

1.3 Rolverdeling stadsdeel en schoolbesturen

Met het concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag' kunnen zowel het stadsdeel, als de scholen en de overige gebruikers inspelen op de geïdentificeerde problemen en kwalitatieve en financiële voordelen behalen. Een belangrijke vraag is wat de meest geschikte samenwerking en rolverdeling is tussen de schoolbesturen en het stadsdeel om optimaal invulling te kunnen geven aan de doelstellingen van het concept. Als de pilot succesvol is, zal hier verder vorm aan worden gegeven.

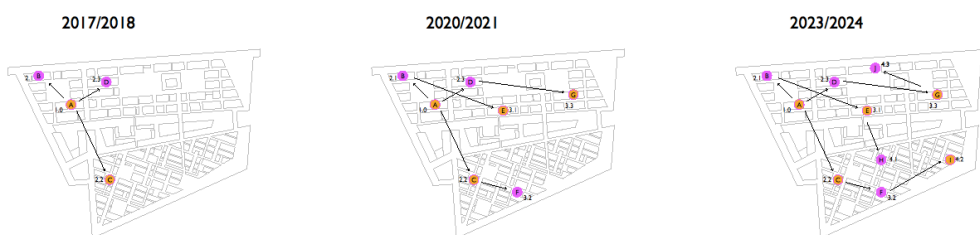
De onderwijswetgeving geeft aan dat schoolbesturen optreden als bouwheer en het juridische eigendom krijgen van de gebouwen. Het stadsdeel en het schoolbestuur kunnen met wederzijds goedvinden afwijken van de rolverdeling. De gemeente kan de rol van bouwheer of eigenaar op zich nemen. Dit is vaak het geval bij de bouw van een overloopgebouw en soms bij een brede school of een multifunctionele accommodatie, waarbij het schoolbestuur slechts een deel van het gebouw gaat gebruiken. In het concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag' is het wenselijk en ook mogelijk om af te wijken van het wettelijke regime. Een andere rolverdeling in opdrachtgeverschap is onvermijdelijk om, bij verdere ontwikkeling van het concept, sturing op gebiedsniveau mogelijk te maken. Het opdrachtgeverschap en daarmee het bouwheerschap kan integraal bij de overheid worden neergelegd of bij de schoolbesturen. Het laatste vraagt wel van de schoolbesturen dat zij zich verenigen. Voor de pilot treedt het stadsdeel op als bouwheer en wordt eigenaar van het gebouw. De gebouwdelen die bestemd zijn voor onderwijs worden in gebruik gegeven aan het schoolbestuur. Het stadsdeel verhuurt de ruimten in dubbelgebruik en de overige ruimten aan de kinderopvang of andere partijen.

Het streven is tot een heldere rolverdeling te komen waarbij iedereen taken krijgt die het eigen functioneren optimaal waarborgen. De overheid heeft de taak om te zorgen voor goede huisvesting. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het geven van goed onderwijs. Alle doelen en uitgangspunten van het concept zijn daarom zowel vanuit het perspectief van de opdrachtgever als de gebruikers beredeneerd. De belangen van de opdrachtgever worden onder 'Huisvesten naar vraag' gehandhaafd. Onder 'Excellent Onderwijs' is de motivatie vanuit de gebruikers te vinden. Met de pilot wordt ook het functioneren van de beoogde rolverdeling getoetst en geëvalueerd aan de hand van de vooraf geformuleerde doelen. De doelen en uitgangspunten staan in paragraaf 1.6.

1.4 Huisvesten naar vraag

Stadsdeel Oost daagt de markt uit om een innovatief en flexibel bouwconcept te ontwikkelen, dat het mogelijk maakt tijdig te blijven voorzien in de behoefte aan (onderwijs)voorzieningen. De aanpak in het concept is vernieuwend, maar biedt tegelijk een solide en zekere basis om daadwerkelijk te huisvesten naar vraag.

Door een slim integraal gebouw- en gebiedsconcept is een minimale buffer en weinig leegstand haalbaar. De benodigde 'just-in-time' aanpak is optimaal uitvoerbaar met de inzet van snel te realiseren gebouwen, die eenvoudig aan te passen en zo nodig uit te breiden zijn. Tijdelijke voorzieningen en vervelende verhuizingen zijn dan niet meer aan de orde. De gebouwen kunnen verschillende programma's huisvesten, waarbij snel gereageerd kan worden op de vraag die voortkomt uit een nieuwe wijk. Toekomstige gebruikers zijn niet alleen scholen en kinderopvang. Ook startende functies op het gebied van welzijn, zorg, cultuur en lichte kantoorfuncties kunnen gehuisvest worden.



Figuur 2: optimale gebiedsontwikkeling voor IJburg 2 volgens het moeder-kindprincipe

Iedere school krijgt samen met de kinderopvang uiteindelijk een eigen gebouw, waarbij de verschillende gebouwen volgens het moeder-kindprincipe worden ontwikkeld. Dit betekent dat bij een nieuwe gebiedsontwikkeling, afhankelijk van het aantal groepen, twee scholen in een gebouw kunnen starten. Het gebouw is afgestemd op het onderwijsconcept van de hoofdgebruiker, de 'moeder'. Zodra het aantal groepen van het 'kind' niet meer kan worden opgevangen, verhuist het 'kind' naar zijn definitieve locatie. In dat gebouw kan ook weer een 'kind' opgroeien. Als er meerdere scholen in een gebouw gehuisvest zijn, hebben zij de beschikking over eigen algemene ruimten.

Goed beheer en heldere afspraken zijn cruciaal voor het functioneren van het gebouw, een goede werking van het concept en om kosten te besparen in de exploitatie. Dat vraagt om meer professionaliteit dan nu gebruikelijk is. Door efficiëncymaatregelen als schaalvergroting en marktwerking is kostenefficiënter werken en kwaliteitsverbetering mogelijk.

De 'Nieuwe Scholen' moeten binnen de normbedragen worden bekostigd. Extra kosten door stedenbouwkundige eisen of locatiebeperkingen moeten worden vermeden. Om te kunnen voldoen aan de eisen voor klimaatneutraal bouwen en 'frisse' scholen wordt maximaal 15% extra budget beschikbaar gesteld. Door sturing in alle fasen op een energetisch slim en duurzaam ontwerp is winst te behalen. Het creëren van een zeer energiezuinige situatie zorgt ervoor dat de energielasten worden verlaagd.

Door huisvesten naar vraag toe te passen worden dure tijdelijke voorzieningen vermeden. De jaarlijkse kapitaallasten zijn hierdoor stabiel. De exploitatielasten zijn significant lager door duurzaamheidsmaatregelen, efficiency en de lifecycle benadering die het gevolg is van de integrale wijze van aanbesteden.

1.5 Excellent Onderwijs

Huisvesting die voldoet én blijft voldoen aan de eisen en wensen van de gebruikers, leidt tot kwalitatief beter onderwijs. Huisvesting zonder zorgen, zorgt ervoor dat het onderwijspersoneel zich optimaal kan richten op het geven van onderwijs. Daarom is het belangrijk om goed voorbereid bouwen voor de toekomst. Vanaf dag één binnen een aantrekkelijke leeromgeving lesgeven in een kwalitatief hoogwaardig gebouw en vooral een gezond binnenklimaat bevordert de leerprestaties en dringt ziekteverzuim terug.

Het innovatieve gebouw is binnen een zomervakantie uit te breiden en is eenvoudig aanpasbaar aan nieuwe onderwijsconcepten. De opvang van een mogelijke piek in de leerlingenaantallen kan worden opgevangen in hetzelfde gebouw, met dezelfde kwaliteit. Dat geeft rust bij kinderen en ouders omdat de kinderen altijd worden ondergebracht op één locatie.

Er is zekerheid voor de scholen over de hoogte van de exploitatielasten doordat hiervoor een vast bedrag per groep wordt afgesproken. Zo ontstaan er in de exploitatie van de school geen tekorten die ten koste kunnen gaan van de onderwijskwaliteit. Bij goed gebruik kan er wel op de vaste lasten worden bespaard, bijvoorbeeld bij laag energieverbruik. Gebruikers kunnen zich door het professionele beheer volledig richten op hun primaire onderwijstaken. Over het schoonmaken, onderhouden en repareren van het gebouw worden al met de aanbesteding goede afspraken gemaakt. Het gebouw wordt van 's ochtends tot 's avonds gebruikt. De verschillende gebruikers kunnen afzonderlijk functioneren en kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid. Op gebiedsniveau regisseert de professionele beheerorganisatie het gebruik en verhuur van ruimten over de verschillende gebouwen. Belangrijk hierbij is dat de gebruikers hier invloed en zeggenschap op hebben.

De ambitie is een uitdagende leeromgeving te creëren door de kansen die het gebouw en de samenwerking biedt te benutten. Door samenwerking tussen de gebruikers kan het pedagogisch klimaat en de zorg voor kinderen van 0 tot 12 jaar worden verbeterd. Een multifunctioneel en flexibel gebouw biedt mogelijkheden om een integraal kindcentrum te realiseren. Dit is een voorziening voor kinderen van 0 tot 12 jaar, waar zij gedurende de dag komen om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. Alle ontwikkelingsterreinen van kinderen komen aan bod. De omgeving biedt een totaalpakket op het gebied van educatie, opvang en ontwikkeling. Er ontstaat een doorgaande leerlijn en een optimaal volgsysteem.

Het integraal kindcentrum valt onder één leiding waarbij de kinderopvang in zijn geheel gaat samenwerken met de school. Er is dus één team, veel ruimtes zijn beschikbaar voor gezamenlijk gebruik en er zijn mogelijkheden voor dagarrangementen voor "alle" kinderen van de school. Ook de Vroeg Voorschoolse Educatie krijgt een plek in het gebouw. Voor het onderwijsconcept is Montessori de leidraad. Duurzaamheid is een zichtbaar thema en ICT een belangrijk middel. Een kinderbibliotheek wordt de centrale ontmoetingsplek voor de kinderen van de school en uit de buurt.

In bijlage I worden de ambities van de gebruikers beschreven, dit is de basis voor de uitwerking van de pedagogische visie en beoogde samenwerking.

1.6 Doelen en uitgangspunten

Figuur 3 geeft de doelen en uitgangspunten voor 'Nieuwe scholen, huisvesten naar vraag' gestructureerd weer. De zes doelen voor de pilot zijn gekoppeld aan de twee centrale doelstellingen: 'Huisvesten naar vraag' en 'Excellent onderwijs'. De uitgangspunten bij de zes doelen worden zo belicht vanuit het perspectief van de opdrachtgever én het perspectief van de gebruikers. Alle uitgangspunten zijn ook verdeeld in generieke uitgangspunten die gelden voor alle projecten die volgens dit concept worden ontwikkeld, en specifieke uitgangspunten die specifiek gelden voor dit pilotproject.

NIEUWE SCHOLEN, HUISVESTEN NAAR VRAAG			
DOELEN EN UITGANGSPUNTEN			
leidraad voor het opstellen van het ambitiedocument, de outputspecificatie en de evaluatie, versie 8 december 2011			
GENERIEK VOOR ALLE NIEUWE SCHOLEN			
Stadsdeel Oost staat voor een omvangrijke opgave om in de vele uitbreidingsgebieden te voorzien in de behoefte aan scholen. De ontwikkeling van deze nieuwe scholen moet 'beter, sneller en goedkoper' worden uitgevoerd. Het ontwikkelde totaalconcept integreert oplossingen op gebieds- en gebouwniveau. Door slagvaardiger aan te besteden en de bouwtijd te verkorten kunnen scholen ondanks een vaak grillige ontwikkeling van de leerlingenaantallen 'just-in-time' worden opgeleverd. Door een slim gebouw- en gebiedsconcept is minimale buffer en weinig leegstand haalbaar en zijn dure noodvoorzieningen niet meer nodig. De inzet is om met een innovatieve marktbenadering integraal kwalitatief hoogwaardige gebouwen ontwerpen en bouwen die makkelijk aanpasbaar en beheersbaar zijn en voor meerdere doeleinden te gebruiken.			
SPECIFIEK VOOR DE PILOT ZEEBURGEREILAND			
minimaal huisvesten van 10 groepen basisonderwijs met uitbreiding naar 16, bso, 4 groepen kdo, een gymzaal en buurtfuncties realiseren van maximale kwaliteit tegen het richtbedrag binnen zes maanden opleveren, in augustus 2013, en de uitbreiding realiseren in een zomervakantie optimaliseren werkwijze en aanbestedingsmodel voor alle nieuwe scholen door monitoren en evalueren doorontwikkeling gebouwconcept door stimulatie innovatie en door evaluatie van de pilot bij positieve prestatie vervolgpdracht voor twee scholen			
HUISVESTEN NAAR VRAAG		EXCELLENT ONDERWIJS	
generieke uitgangspunten opdrachtgever (alle scholen)	specifieke uitgangspunten opdrachtgever (pilot)	specifieke uitgangspunten gebruikers (pilot)	generieke uitgangspunten gebruikers (alle scholen)
GEZOND EN DUURZAAM GEBOUW			
gezond binnenklimaat (minimaal frisse scholen klasse B)	dito	dito	verhogen van de leerprestaties
klimaatneutraal gebouw	dito	dito	verlagen van ziekteverzuim
levensduurdenken	dito	dito	voorbeeldfunctie voor leerlingen
MAXIMALE FLEXIBILITEIT			
uitbreidbaarheid van het gebouw	uitbreiding van 10 naar 16 lokalen	dito	groei en krimp mogelijk
uitwisselbaarheid functies en onderwijsconcepten	dito	dito	ruimte voor onderwijskundige vernieuwing
na 30 jaar kavel vrij beschikbaar	dito		
MEERWAARDE SAMENWERKING GEBRUIKERS EN BUURT			
huisvesting voor een integraal kindcentrum	dito	kindcentrum 0-12 jaar	brede talentontwikkeling
multifunctioneel gebruik van ruimten	dito	dito	extra ruimte door dubbelgebruik
toegankelijk gebouw en plein	dito	dito	sociaal hart van de buurt
EIGEN IDENTITEIT			
binnen stedenbouwkundige kaders	dito	dito	gebruikers in gebouw herkenbaar
binnen welstandskaders	dito	school van de toekomst montessori	iedere nieuwe school een eigen uitstraling kinderen voelen zich thuis
ONTZORGEN			
just-in-time oplevering binnen 6 maanden na afroep	oplevering augustus 2013	personeel is kapitaal	altijd hoogwaardige huisvesting
ontwerp, bouw, onderhoud en beheer in een hand	dito	dito	professioneel beheer, schoonmaak en onderhoud
toegankelijke organisatie en prestatiegerichte contractvorm	dito	dito	overzichtelijke organisatie en contractvorm
		dito	snelle gebouwaanpassingen zonder overlast
BINNEN BUDGET ONTWIKKELEN EN EXPLOITEREN			
extra kwaliteit door verdienmodel	dito	dito	extra kwaliteit door verdienmodel
zekerheid exploitatiekosten, afschrijven in 30 jaar	[richtbedrag]	dito	zekerheid exploitatiekosten binnen (m) vergoeding
binnen normbudget + maximaal 15% (gezond en duurzaam)	[richtbedrag]	dito	verlagen ziekteverzuim, verhogen productiviteit
sturen op total cost of ownership	dito		

Figuur 3: doelen en uitgangspunten

Gezond en duurzaam gebouw

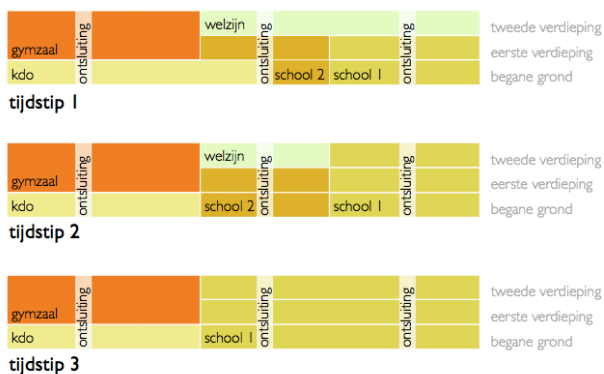
Er wordt een gezond en duurzaam gebouw gevraagd. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities en heeft bovendien een positief effect op de leerprestaties en het ziekteverzuim. Het gebouw heeft een voorbeeldfunctie voor andere te ontwikkelen gebouwen in de buurt en voor de leerlingen zodat zij kunnen zien wat duurzaamheid betekent.

Het pilotgebouw is klimaatneutraal, voldoet minimaal aan Frisse Scholen klasse B en beperkt zijn milieulast over zijn gehele levenscyclus.

Maximale flexibiliteit

Flexibiliteit is nodig om het moeder-kindprincipe (paragraaf 1.4) goed uit te kunnen voeren en kostbare leegstand te voorkomen. Om de grillige groei en krimp van leerlingaantallen op te kunnen vangen wordt in de planvorming op voorhand hoogwaardige uitbreiding van de gebouwen meegenomen. Een school kan altijd op zijn eigen locatie aan- of opbouwen. Het gebouw is intern eenvoudig aanpasbaar om aan andere gebruikswensen te kunnen voldoen. Naar vraag en zonder overlast kunnen functiewisselingen plaatsvinden tussen basisonderwijs, kinderopvang, voorschool en buurtfuncties. Bij leegstand kunnen tijdelijk welzijns-, cultuur- en zelfs lichte kantoorfuncties worden ondergebracht. De positionering van de entrees en verticale ontsluitingen wordt slim gekozen zodat verkeersruimten geen overlast opleveren voor het individuele gebruik. Het gebouw moet ook weer eenvoudig te verwijderen zijn als het na 30 jaar wenselijk is om de kavel van een nieuwe school of andere functie te voorzien. Zo kan ook de plek zich blijven vernieuwen.

Het pilotgebouw is eenvoudig uit te breiden in een zomervakantie van 10 naar 16 lokalen, eenvoudig aanpasbaar voor andere gebruikswensen en kavel 13 RI Oost is na 30 jaar desgewenst weer vrij beschikbaar.



Figuur 4: Schematische weergave van de mogelijke groei van een school in een gebouw en verticale ontsluiting in relatie tot de flexibiliteit in het gebouw

Meerwaarde samenwerking en buurt

Kruisbestuiving en samenwerking tussen de gebruikers van het gebouw en met de sociale netwerken in de buurt leiden tot meerwaarde. Het gebouw dient door zijn multifunctionaliteit uitstekende kansen te bieden om samen te werken. Door functies in het gebouw maar ook het plein voor de buurt open te stellen kunnen zij als sociale spil gaan functioneren. Slim dubbelgebruik van ruimten zorgt ervoor dat er meer functies in het gebouw een plek krijgen en dat ze operationeel meer ruimte hebben. Door samenwerking tussen de gebruikers wordt het pedagogisch klimaat en de zorg voor kinderen van 0 tot 12 jaar verbeterd.

Het pilotgebouw is een integraal kindcentrum waarin veel ruimten voor dagarrangementen en voor buurtfuncties multifunctioneel en gezamenlijk gebruikt kunnen worden. De kinderbibliotheek is de centrale ontmoetingsplek voor de kinderen van de school en uit de buurt.

Eigen identiteit

Ieder gebouw krijgt een eigen uitstraling, passend bij het onderwijsconcept en profiel van de school, het programma van de overige gebruikers en de wijze van samenwerking. De gebruikers moeten zich in het gebouw kunnen herkennen. Daarnaast is ook iedere locatie uniek en wordt er steeds een gebouw gemaakt die in stedenbouwkundige en architectonische zin goed in zijn omgeving past.

Het pilotgebouw past binnen de stedenbouwkundige- en welstandskaders en wordt specifiek voor de gebruikers gemaakt.

Ontzorgen

Met een goed afgewogen publiek private samenwerking en een integrale aanbesteding van ontwerp, bouw, onderhoud en een deel van de exploitatie, moeten zowel de markt, gemeente en gebruikers zich kunnen richten op hun kerntaken. Zij moeten altijd de invloed kunnen blijven uitoefenen die wenselijk is. Door nieuwe plannen ruim van tevoren klaar te hebben, is er binnen 6 maanden na afroep altijd 'just-in-time' hoogwaardige huisvesting beschikbaar.

Het pilotgebouw wordt met een evenwichtig een DBMO contract op basis van prestatie-eisen aanbesteed en opgeleverd in juni 2013. De huisvesting biedt veel kwaliteit, flexibiliteit voor de toekomst en zekerheid over goed beheer en onderhoud.

Binnen budget ontwikkelen en exploiteren

Er wordt gestuurd op 'total cost of ownership'. Investeringskosten, afschrijvingen, rentelast, kosten voor beheer, onderhoud, schoonmaak, energie én verbouwingen worden inzichtelijk gemaakt. Zowel voor de gemeente als voor de gebruikers is er zekerheid over de kosten. De onderwijshuisvesting moet binnen het normbudget gebouwd kunnen worden, al doet de gemeente daar maximaal 15% bovenop om extra kosten voor een gezond en duurzaam gebouw te dekken. De exploitatiekosten van de school blijven binnen de zogenaamde vergoeding voor de Materiële Instandhouding. De kinderdagopvang geeft huurgaranties af en betaalt marktconforme huurprijzen. Voor leegstaande ruimten wordt actief naar passende huurders gezocht. Dit verdienmodel is nodig om de investering over 30 jaar te kunnen afschrijven en vertaalt zich in extra gebouwkwaliteit om de gewenste flexibiliteit en extra m2 voor het dubbelgebruik te realiseren.

Het pilotgebouw wordt binnen investering- en exploitatiebudget gerealiseerd en biedt extra kwaliteit door het verdienmodel.

1.7 Pilot moet doelen bevestigen

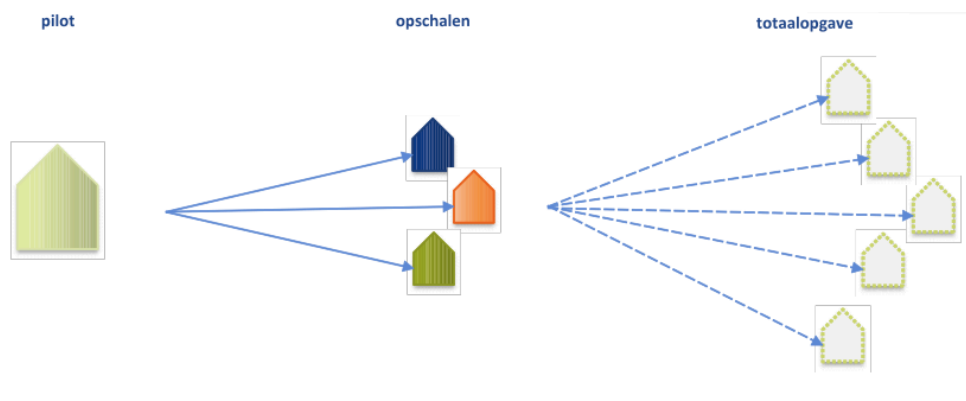
De hiervoor beschreven uitdagingen worden in het pilotproject onderzocht. Met behulp van de kennis, expertise en innovatiekracht van de markt kan het concept in de praktijk worden gebracht en verder worden verfijnd. Experimenten zijn gewenst om het concept en de nieuwe spelregels uit te proberen.

Naast het maken van een kwalitatief goed gebouw, zijn de doelen van deze pilot:

- uitwerken en toetsen hoe dit gebouwconcept het beste werkt;
- aantonen dat dit concept uit te voeren is binnen de financiële en planningskaders;
- aantonen dat een volgens dit concept gebouw eenvoudig en snel uit te breiden is;
- aantonen dat de exploitatiekosten afnemen;
- laten zien dat dit concept meerwaarde oplevert en hier draagvlak voor creëren;
- de gekozen organisatievorm en marktbenadering toetsen;
- kennis verzamelen en het leereffect van de pilot benutten.

De marktbenadering is een middel om deze doelen te bereiken. In de pilot worden het gebouwconcept (ontwerp, innovatie, flexibiliteit) en de marktbenadering daarom getest. Na de pilot volgt een evaluatie, waarin wordt bepaald in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt. Op basis hiervan neemt het stadsdeel samen met de schoolbesturen een besluit om al dan niet op te schalen en het concept te vertalen naar scholen op andere locaties.

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost, heeft voor het project 'Nieuwe scholen, huisvesten naar vraag' doelstellingen en uitgangspunten vastgesteld (zie figuur 3). Indien de gestelde doelstellingen worden gehaald is het pilotproject een succes. Stadsdeel Oost gaat dan naar verwachting het concept toepassen op nieuwe scholen op andere locaties. Het concept kan echter ook in geheel Amsterdam of in andere delen van Nederland toegepast worden. De ambitie is om dit pilotproject op te schalen tot uiteindelijk een totaalopgave ontstaat. Figuur 5 geeft dit proces schematisch weer.



Figuur 5: opschalen bij succes

2 De gemeente daagt de markt uit

2.1 Een innovatieve geïntegreerde contractvorm

De Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost zoekt een marktpartij voor het ontwerp, de realisatie, het onderhoud en de exploitatie van het schoolgebouw. De schaal van het project 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag' leent zich voor een geïntegreerde contractvorm. Daarbij is gezocht naar een contractvorm die niet teveel 'toeters en bellen' heeft, maar wel de markt prikkelt om met nieuwe innovatieve oplossingen te komen.

Complexiteit en bijbehorende voorbereidingskosten worden daarom zo veel mogelijk voorkomen, terwijl de markt wel wordt uitgedaagd tot 'levensduurdenken'. De kennis van de markt wordt zo optimaal benut in het ontwikkelen van innovatieve oplossingen.

Contractvormen

Contractvorming is een belangrijk proces bij bouwprojecten. Om een weloverwogen keuze te maken tussen de verschillende contractvormen, zijn vooral de gewenste mate van invloed op de uitwerking, de financiële haalbaarheid en de mate waarin de opdrachtgever risico's kan dragen of juist wilt verleggen belangrijke beslispunten. Maar ook specifieke wensen zoals het willen stimuleren van duurzame ontwerp- en materiaalkeuzes en de marktsituatie spelen een rol in de afweging voor de contractvorm.

Figuur 6 toont de verschillende contractvormen, van traditioneel tot de meest geïntegreerde contractvorm. In een traditioneel ingericht bouwproces worden de verschillende fasen van een huisvestingsproject afzonderlijk aanbesteed. In beginsel worden verschillende partijen door de opdrachtgever geselecteerd en gecontracteerd. Geïntegreerde contracten zijn contracten waarbij verschillende fasen van een huisvestingsproject in combinatie worden uitbesteed aan één private partij.

De (Engelse) namen van de fasen worden gebruikt om de betreffende contractvorm aan te duiden:

- DB (Design & Build) staat voor de gebundelde aanbesteding van ontwerp en bouw in één contract.
- DBFMO (Design, Build, Finance, Maintain & Operate) is de meest verregaande vorm van een geïntegreerd contract: het laten leveren van gebouwen en diensten tegen een prestatiegerelateerde beloning.

Elke contractvorm is in zekere mate vrij invulbaar. Maatwerk is nodig om aan de specifieke doelstellingen van de opdrachtgever te voldoen.



Figuur 6: verdeling van regie en risico

De voordelen van het integrale contract voor de gemeente zijn:

- Optimaal benutten van marktkennis;
- Een duurzamere huisvesting dankzij de integrale life-cycle benadering;
- Verminderde belasting van het gemeentelijk apparaat in de realisatie- en exploitatiefase;
- Vooraf zekerheid over een deel van de kosten, ook op de lange termijn;
- De garantie van constante kwaliteit van huisvesting (geen achterstallig onderhoud).

De voordelen van het integrale contract voor de gebruiker zijn:

- Verminderde belasting van de onderwijsorganisaties in de realisatie- en exploitatiefase;
- Vooraf zekerheid over een deel van de kosten, ook op de lange termijn;
- De garantie van constante kwaliteit van huisvesting (geen achterstallig onderhoud).

Voordeel van het integrale contract voor de marktpartij is:

- De vrijheid voor geselecteerde partij om binnen de kaders eigen keuzes te maken;
- Meer mogelijkheden om zich te onderscheiden met innovatieve oplossingen.

2.2 Gevraagde diensten

Marktpartijen worden gevraagd niet slechts een gebouw te realiseren, maar integrale huisvestingsdiensten te bieden. Het onderhoud aan het gebouw, kleine herstelwerkzaamheden, de schoonmaakdiensten en de gebouwgebonden energieprestatie behoren daarom tot de aanbesteding. De diensten die een directe relatie hebben met het ontwerp van het gebouw worden in het contract opgenomen. Bij het ontwerpen van het gebouw kan rekening worden gehouden met het efficiënt uitvoeren van deze diensten. De markt wordt hiermee uitgedaagd een ontwerp te maken dat vanuit het levensduurdenken optimaal is ingericht. Doel is de juiste prikkels te leggen waardoor slimme en pragmatische ontwerpen ontstaan die geoptimaliseerd zijn op kwaliteit maar ook op kosten.

Onderstaande tabel toont de rolverdeling tussen marktpartij en opdrachtgever bij de uitvoering van de diensten. Hierbij is onderscheid gemaakt in volume en prijs. Het volume staat voor de mate waarin de dienst wordt geleverd (aantal 'eenheden'). De prijs staat daarbij voor de kosten per 'eenheid'. Bij verschillende diensten moet de markt zowel het volume als de prijs inschatten. Bij andere diensten alleen de prijs of het volume. De markt maakt bijvoorbeeld een inschatting van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden met bijbehorende prijs. De markt maakt ook een inschatting van het gebouwgebonden energieverbruik (verlichting, verwarming). De gemeente draagt echter het risico van de toekomstige prijsontwikkeling.

Dienst	Volume	Prijs
Onderhoud schil	markt	markt
Onderhoud binnenkant	markt	markt
Terreinonderhoud (uitgegeven deel plein)	markt	markt
Schoonmaak	markt	markt
Energiekosten gebouw gebonden	markt	opdrachtgever
Energiekosten gebruikers gebonden	opdrachtgever	opdrachtgever
Facilitaire dienstverlening	opdrachtgever	opdrachtgever
Herinvestering uitwisseling ruimte onderwijs	opdrachtgever	markt
Herinvestering functiewijziging	opdrachtgever	markt
Herinvestering uitbreiding	opdrachtgever	markt
Kleine herstellingen	opdrachtgever	markt

Figuur 7: rolverdeling diensten marktpartij en opdrachtgever

Voor dit project is gekozen voor een behapbare contractduur. Voor het onderhoud aan het gebouw en de energieprestatie van het gebouw is gekozen voor een contractduur van 30 jaar. De contracten voor kleine herstelwerkzaamheden en schoonmaakdiensten hebben een duur van 10 jaar. In het contract worden afspraken gemaakt en procedures vastgelegd om ook bij veranderende omstandigheden kaders te hebben voor overleg.

De geleverde diensten dienen kwalitatief van een hoog niveau te zijn en zodoende te zorgen voor een optimaal onderwijsklimaat. Met behulp van een monitoringssysteem wordt bepaald of de marktpartij de gewenste output levert. Het contract kent een kortingssysteem voor het geval de kwaliteit achterblijft, maar ook een bonus als de prestaties gedurende de exploitatieperiode tot extra voordelen bij de eigenaar of gebruiker leiden.

2.3 Eigendomspositie en financiering

Om de aanbesteding toegankelijk te houden en de complexiteit te verminderen is de financiering van het project geen onderdeel van het geïntegreerd contract. Het gebouw komt in eigendom van Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost. Financiering vindt plaats door de samenvoeging van onderwijsbudgetten. Alle betalingen lopen via Gemeente Amsterdam.

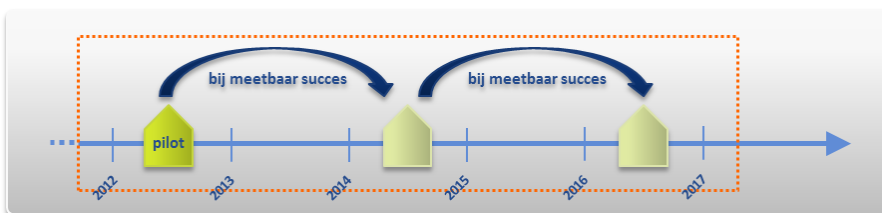
3 Bij succes snel door

3.1 Voorwaardelijke aanbesteding

Er worden gelijktijdig drie projecten aanbesteed, zodat marktpartijen voldoende volume krijgen om te innoveren. Dit heeft de vorm van een voorwaardelijke aanbesteding. Een grotere opgave leidt tot meer kans op innovatie en vergroot de kans op succes van de pilot. Daarnaast wordt de aanbesteding vanwege het grotere projectvolume aantrekkelijk voor marktpartijen.

Gestart wordt met het pilotproject op het Zeeburgereiland. Op basis van de geformuleerde doelstellingen en uitgangspunten (zie figuur 3) wordt het pilotproject op objectieve wijze geëvalueerd. Bij meetbaar succes wordt een vervolgproject met een zogenaamde Nadere Opdracht aan dezelfde partij gegund. Succes vertaalt zich in minimaal dezelfde financiële uitgangspunten voor het vervolgproject (op basis van de begroting van de investering- en exploitatiekosten van het pilotproject, aangepast naar projectspecifieke omstandigheden van het vervolgproject). Deze twee scholen hebben een vergelijkbaar programma als het pilotproject, echter de gymzaal is bij deze projecten optioneel. Ook bij de vervolgprojecten kan sprake zijn van een startprogramma en een optionele uitbreiding. De wijze waarop het concept kan worden toegepast op de vervolgprojecten inclusief de kosten maken onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure.

De geselecteerde partij heeft de kans op vervolgprojecten daarmee zelf in de hand. Bij onvoldoende presteren volgt een nieuwe aanbesteding. Figuur 8 geeft de voorwaardelijke aanbesteding schematisch weer. De genoemde jaartallen zijn fictief.



Figuur 8: voorwaardelijke aanbesteding

Wanneer de gemeente bij meetbaar succes toch besluit om geen vervolg te geven aan het pilotproject (en geen van de vervolgprojecten dus doorgang vinden), betaalt de gemeente aan de partij aan wie het pilotproject is gegund een bijdrage voor de meerinvestering die in het kader van het pilotproject is gedaan voor het onderzoek naar de toepassing van innovaties.

3.2 Exploitatiemaatschappij

Nadat het pilotproject is gerealiseerd, is het stadsdeel in eerste instantie verantwoordelijk voor efficiënt gebruik van het gebouw. In overleg met de gebruikers wordt dit ingevuld.

Het eindbeeld bestaat uit een netwerk van flexibele en multifunctionele scholen in de wijk. Dit geeft mogelijkheden om een exploitatiemaatschappij op te richten, waarbij verschillende contractspartijen een belang hebben bij het sturen op een goede bezetting en exploitatie van de gebouwen. In een exploitatiemaatschappij kunnen naast de gemeente meerdere partijen deelnemen, zoals marktpartijen, schoolbesturen en aanbieders van kinderopvang, maar ook maatschappelijke investeerders.

De partijen in de exploitatiemaatschappij sturen gezamenlijk op een optimaal gebruik van de verschillende scholen. De efficiency stijgt verder doordat één partij verantwoordelijk is voor de exploitatie van de scholen. Dit leidt tot schaalvoordelen. Naast de exploitatie kan de rol van de exploitatiemaatschappij worden uitgebreid met de realisatie van nieuwe scholen. De exploitatiemaatschappij financiert de realisatie van de nieuwe scholen. De mogelijkheden van een exploitatiemaatschappij worden verder onderzocht wanneer het pilotproject een succes blijkt.

4 Aanbestedingsprocedure

4.1 Niet-openbare aanbesteding met informatie-uitwisseling

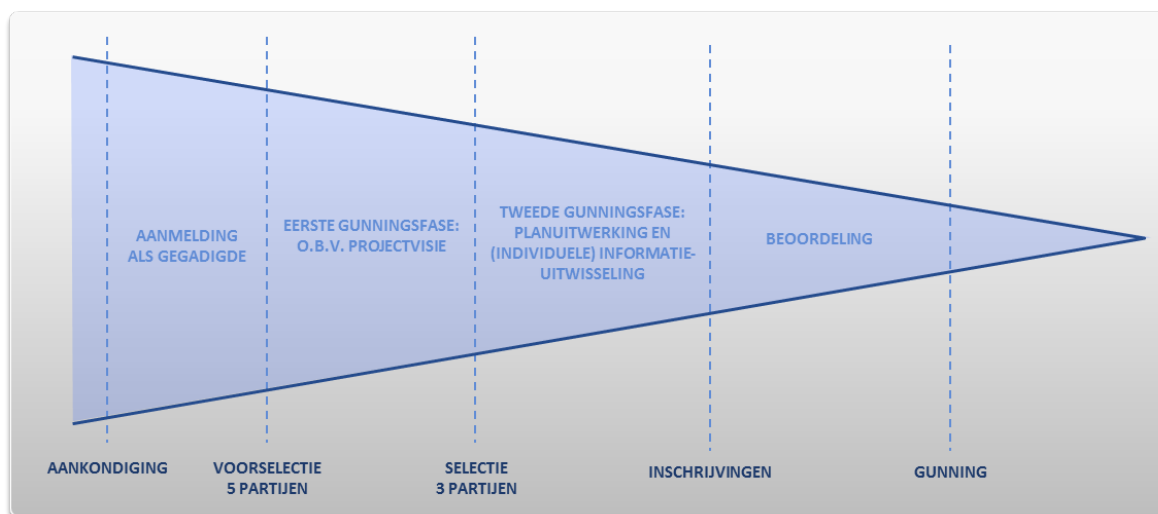
Om marktwerking te stimuleren, maar onnodig hoge kosten voor marktpartijen te voorkomen, wordt een aanbesteding met voorafgaande selectie (niet-openbare procedure) toegepast. Tijdens de aanbestedingsprocedure is ruimte voor informatie-uitwisseling om onduidelijkheden in de aanbestedingsdocumenten weg te nemen en onjuiste interpretaties van die documenten te voorkomen.

Om de inhoud van de vraagspecificatie en de uiteindelijke inschrijving zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen, wisselen partijen vóór het indienen van de inschrijving één-op-één informatie met elkaar uit in overlegondes. Bij deze individuele informatie-uitwisseling kunnen inschrijvers de haalbaarheid van mogelijke oplossingsrichtingen met de daaraan gerelateerde risico's aftasten bij de aanbesteder. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste oplossingsrichtingen worden uitgewerkt.

De voorgestelde procedure bestaat samengevat uit:

- Aankondiging: aankondiging van de opdracht;
- Voorselectie: selectie van vijf partijen uit aangemelde partijen op basis van geschiktheidscriteria;
- Eerste gunningsfase: selectie van 3 partijen (uit 5) op basis van ingediende projectvisie;
- Tweede gunningsfase: selectie van 1 partij op (uit 3) basis van uitgewerkt plan.

Figuur 9 geeft de aanbestedingsprocedure schematisch weer.



Figuur 9: Aanbestedingsprocedure

5.2 Voorselectie

Met deze aanbesteding is Stadsdeel Oost op zoek naar innovatieve partijen die (financieel) in staat zijn om de contracten in volle omvang na te komen. De gemeente bepaalt voor de opgave enkele harde kaders (kwaliteitseisen, financiële voorwaarden et cetera) en bouwt prikkels in om het ontwerp te sturen in de gewenste richting. Daarbinnen zijn marktpartijen vrij een eigen concept te ontwikkelen, waarmee de innovatiekracht van de markt optimaal voor deze opgave kan worden ingezet.

Nadat de opgave is aangekondigd, kunnen geïnteresseerde marktpartijen zich aanmelden als gegadigde. Op basis van uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria (minimumeisen en selectie-eisen) vindt een voorselectie van vijf partijen plaats. Selectie vindt plaats op basis van financiële en economische draagkracht. Er worden eisen gesteld aan de solva-

biliteit en het bedrijfsresultaat. Indien meer dan vijf partijen geschikt zijn, vindt nadere selectie plaats op basis van aangeleverde referentieprojecten, inclusief tevredenheidsverklaring. Deze worden beoordeeld op ervaring in onderwijsprojecten, ervaring in geïntegreerde contracten en aantoonbare bijdrage in innovatie binnen deze projecten. De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om in te schrijven.

In de selectieleidraad wordt nadere informatie verschaft over de uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria op basis waarvan selectie plaatsvindt. De inschrijvingsleidraad inclusief de aanbestedingsdocumenten worden aan de geselecteerde partijen toegezonden.

4.3 Eerste gunningsfase

De volgende fase in de aanbestedingsprocedure staat in het teken van informeren en inlichten. Deze fase is erop gericht onduidelijkheden in de aanbestedingsdocumenten weg te nemen en onjuiste interpretaties te voorkomen. Dit gebeurt door een nota van inlichtingen waarin algemene vragen worden beantwoord. Daarnaast vindt een eerste individuele overlegronde plaats waarin één-op-één informatie wordt uitgewisseld.

De vijf inschrijvers dienen in de eerste gunningsfase een projectvisie in. Op basis van deze projectvisie worden drie partijen geselecteerd op basis van vooraf gestelde gunningscriteria. De projectvisies worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. De beoordeling vindt plaats op kwaliteit en niet op prijs. Prijs wordt pas in de tweede gunningsfase meegenomen in de beoordeling. De kwalitatieve beoordelingscriteria in de eerste gunningsfase zijn gelijk aan de beoordelingscriteria in de tweede gunningsfase.

4.4 Tweede gunningsfase

In de tweede gunningsfase werken de drie overblijvende partijen hun projectvisie uit tot een plan. Tijdens deze fase vindt een tweede individuele overlegronde plaats. In deze tweede overlegronde kunnen de partijen de mogelijke oplossingsrichtingen met de daaraan gerelateerde risico's aftasten bij de aanbestedder. Aan het einde van deze fase dienen de inschrijvers hun inschrijvingsdocumenten in. De inschrijvingsleidraad vermeldt aan welke eisen de inhoud van de inschrijving moet voldoen.

Gunning vindt plaats op basis van de economische meest voordelige inschrijving. Hiervoor wordt een beoordelingscommissie samengesteld die de aanbiedingen op zowel financiën als kwaliteit beoordeelt. De beoordelingscriteria zijn een directe vertaling van de doelen en uitgangspunten uit paragraaf 2.6. In figuur 10 zijn de selectie- en beoordelingscriteria schematisch weergegeven.

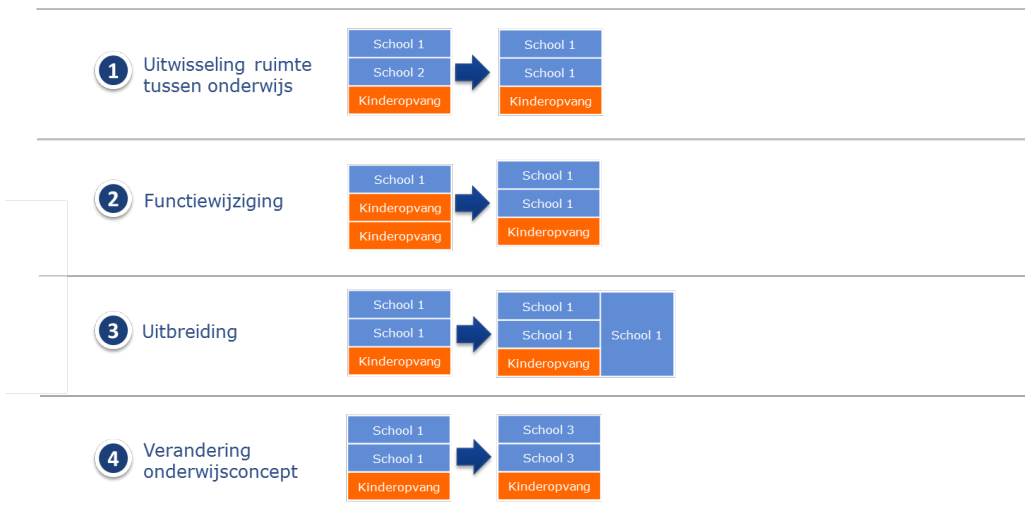


Figuur 10: selectie- en beoordelingscriteria

Financiële beoordelingscriteria

Te beoordelen financiële aspecten zijn de investeringskosten, schoonmaakkosten, onderhoudskosten, kosten voor kleine herstelwerkzaamheden en kosten voor vormen van flexibiliteit (aanpassingskosten).

De flexibiliteit van het concept wordt beoordeeld op de mate waarin de veranderende gebruiksvraag (door bijvoorbeeld wisselende leerlingaantallen, onderwijsconcepten en gebruikers) eenvoudig en snel is in te passen, en hoe eenvoudig het gebouw, met minimale overlast, is aan te passen of uit te breiden. Flexibiliteit van gebouw kent grofweg vier verschillende vormen, die in figuur 11 schematisch zijn weergegeven.



Figuur 11: vormen interne flexibiliteit

Voor deze vormen van interne flexibiliteit wordt een uitwerking met een financiële onderbouwing gevraagd. Hierbij dient een open begroting te worden aangeleverd, die prijsvast is. Onder een open begroting wordt verstaan: een uitgewerkte begroting van de aanbieder die is opgesplitst in elementen, opslagen en de uiteindelijke aanneemsom.

De uiteindelijke beoordeling van de financiële aspecten vindt plaats door middel van een weging (in %) van de verschillende financiële aspecten. De weging is gebaseerd op het aandeel dat ieder financieel aspect heeft in de totale levensduurkosten.

Kwalitatieve beoordelingscriteria

Te beoordelen kwalitatieve aspecten zijn gebouwkwaliteit, proceskwaliteit en de toepasbaarheid van het gebouwconcept op andere locaties. De gebouwkwaliteit wordt beoordeeld op onder meer de functionaliteit, materialisatie, detaillering, eigen en herkenbare identiteit, meerwaarde voor de wijk en de stedenbouwkundige inpassing. Bij proceskwaliteit wordt de kwaliteit en de volledigheid van het monitoring- en rapportagesysteem van de inschrijvers beoordeeld.

Het ontwikkelde innovatieve gebouwconcept moet om te vormen zijn en daarmee toepasbaar worden voor andere scholen. Er worden schetsontwerpen gevraagd, die aantonen op welke manier een ander gebouw (op dezelfde locatie) binnen hetzelfde gebouwconcept kan worden gemaakt. Van belang daarbij is dat ieder gebouw specifiek voor een andere gebruiker is en een eigen identiteit en uitstraling heeft.

4.5 Outputspecificaties

De inschrijvingen van de partijen moeten aan verschillende eisen voldoen. Deze eisen zijn onder meer een gezond binnenklimaat (minimaal Frisse School klasse B label) en duurzaamheid (klimaatneutraal). De eisen worden vastgelegd in outputspecificaties. Outputspecificaties zijn omschreven aan de hand van prestatie-eisen. Niet de oplossing, maar de prestaties waaraan de oplossing uiteindelijk moet voldoen worden vastgelegd. Deze prestatie-eisen laten de markt vrij de gestelde eisen te vertalen naar eigen oplossing.

4.6 Ontwerpvergoeding

De gemeente ziet in dat inschrijvers voor deze pilot een extra investering moeten doen om het gevraagde innovatieve gebouwconcept te ontwikkelen. De inschrijvers ontvangen hiervoor een redelijke ontwerpvergoeding.

4.7 Indicatieve planning

Figuur 12 geeft de indicatieve planning weer van de aanbestedingsprocedure.



Figuur 12: Indicatieve planning

Bijlage 1 - Ambities Integraal Kindcentrum

Introductie School en Kinderopvang

Montessori Zeeburgereiland

De stichting Samen tussen Amstel en IJ gaat uit van de diversiteit in de samenleving. Zij stelt zich tot doel het waarborgen en stimuleren van kwalitatief goed, eigentijds, ondernemend openbaar primair onderwijs voor iedereen, waarin veel aandacht is voor samen werken. We hebben veel deskundigheid in de scholen en willen dat ook optimaal gebruiken voor de organisatie.

Onze scholen zijn openbaar en dat wil zeggen toegankelijk voor alle kinderen. Het uitgangspunt voor de openbare scholen is gelijk, de manier waarop les wordt gegeven en de wijze waarop leerkrachten, kinderen en ouders inhoud geven aan het onderwijs verschilt per school. Elke school heeft een eigen gezicht, een eigen profiel. Maar alle scholen willen uiteindelijk hetzelfde: ervoor zorg dragen dat ieder kind optimaal tot zijn recht komt en in staat wordt gesteld zijn talenten en ambities te ontdekken en te gebruiken.

In onze scholen wordt goed, eigentijds en passend onderwijs voor alle kinderen gegeven, kennen wij elkaar, halen wij er uit wat er in zit, is er permanente uitdaging en ontwikkeling, gaan we met plezier naar school, zijn wij trots op een veilige basis.

De openbare school is een school in de buurt. Samen met andere instellingen maken we ons sterk voor een fijne en veilige omgeving voor uw kind. We organiseren bijvoorbeeld activiteiten na schooltijd, en werken samen met welzijnsinstellingen. De school in de buurt is gericht op de ontwikkeling van uw kind. Kinderen verschillen van elkaar. Uiterlijk, qua karakter, qua afkomst en kleur, noem maar op. De school is een afspiegeling van de maatschappij. Dat maakt de kinderen sterk, voor nu, en voor de toekomst.

Kinderopvang De Blauwe Zeerob

Kinderopvang is een kwestie van vertrouwen. Ouders moeten er zeker van zijn dat hun kind veilig en verantwoord wordt opgevangen. Ouders willen voor hun kind een prettige, stabiele basis, met voldoende uitdaging. Bij skon begrijpen we dit als geen ander. Daarom staat het kind centraal, in alles wat we doen. Samen ontwikkelen we mogelijkheden die bij de behoefte van die klant passen. Wij werken professioneel en enthousiast aan de kwaliteit.

Dagopvang en buitenschoolse opvang vormen de kern van onze dienstverlening. Skon kinderopvang biedt opvang 5 dagen per week, 52 weken per jaar. Skon verzorgt dagopvang voor kinderen van 0 t/m 4 jaar, buitenschoolse opvang voor kinderen van 4 t/m 12 jaar.

In de kinderopvang is huisvesting een van de onderdelen die de kwaliteit van een kinderverblijf bepaald. Uit kwalitatief onderzoek dat wij hebben laten uitvoeren, blijkt dat ouders bij de keuze van een kinderverblijf de locatie en omgeving gaan verkennen. De locaties van skon zijn veilig en kwalitatief op orde. Onze medewerkers zorgen er ook voor dat we rekening houden met en inspelen op innovaties. Een recent voorbeeld is een onderzoek naar lichteffect op het welbevinden van kinderen.

Ambities Integraal Kindcentrum

In het Integraal Kind Centrum Zeeburgereiland:

- staat het kind centraal
- zijn we gefocust op leren en ontwikkelen voor de toekomst
- krijgen kinderen van 0 tot 12 jaar één samenhangend programma aangeboden waarin ontwikkelen, onderwijs, opvoeding, ontdekken en ontspannen de uitgangspunten zijn
- krijgt talentontwikkeling alle ruimte
- worden dagarrangementen aangeboden van half 8 tot half 7
- werkt één excellent, professioneel team vanuit één pedagogische visie, gebaseerd op de pedagogiek van Maria Montessori, samen aan een doorgaande ontwikkeling- en leerlijn voor het kind
- vullen de verschillende expertises en kwaliteiten elkaar aan
- vertrouwen de ouders hun kinderen graag aan het team toe
- is sprake van één leidinggevende voor het hele team
- worden ruimtes zoveel mogelijk dubbel gebruikt
- zijn de ruimtes flexibel in te delen afhankelijk van de gebruiksbehoefte,
- zorgen schuifwanden en verrijdbare kastenwanden ervoor dat ruimten groter dan wel kleiner kunnen worden gemaakt en nissen en hoeken kunnen worden gecreëerd
- is de buitenruimte zo ingericht dat er veel te beleven en te ontdekken is voor kinderen met natuurlijke materialen
- is gebruik van nieuwe technologie vanzelfsprekend
- is de bibliotheek een ontmoetingsplek voor kinderen, ouders en buurtbewoners
- is een licht en vrolijk gebouw waar kinderen en volwassenen graag verblijven
- is een duurzaam gebouw, met hoge eisen aan akoestiek en geluidsisolatie



Bijlage 2 - CONCEPT Uitwerking doelen en uitgangspunten

NIEUWE SCHOLEN, HUISVESTEN NAAR VRAAG

omschrijving:

Dit gebouw betreft de pilot voor het concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag'. Het streven van dit principe is om beter, sneller en goedkoper te bouwen dan bij een meer traditionele aanpak.

HUISVESTEN NAAR VRAAG

-- perspectief opdrachtgever

Dit gebouw betreft de pilot voor het concept 'Nieuwe Scholen, huisvesten naar vraag'. Het streven van dit principe is om beter, sneller en goedkoper te bouwen dan bij een meer traditionele aanpak.

Dit wordt getest aan de hand van een pilot project. Het proces dient zo te worden ingericht dat het zich zo dicht mogelijk bij de beoogde ambitie op gebiedsniveau bevindt. Belangrijk daarbij is het monitoren en evalueren van het gehele proces en het principe. Onderdeel van de pilot is dan ook het leren voor toekomstige ontwikkelingen, zodat het 'Nieuwe Scholen' principe bij succes breed toegepast kan worden.

EXCELLENT ONDERWIJS

-- perspectief gebruikers

Alle vormen van onderwijs en de onderwijs-gerelateerde activiteiten in het gebouw zijn allen van een hoge kwaliteit. Het huisvesten van verschillende organisaties onder één dak geeft een grote meerwaarde. Dit wordt beide maximaal door het gebouw ondersteund.

GEZOND EN DUURZAAM GEBOUW

Het binnenklimaat van het gebouw is dusdanig gezond en het gebouw zelf van een zulke duurzame kwaliteit dat het als voorbeeld dient voor andere te ontwikkelen gebouwen in Amsterdam en daarbuiten.

Het binnenklimaat van het gebouw is dusdanig gezond en het gebouw zelf van een zulke duurzame kwaliteit dat gebruikers het ervaren als een prettige leer- en leefomgeving.

Gezond binnenklimaat (minimaal Frisse Scholen Klasse B) De kwaliteit van het binnenmilieu (geluid-, licht-, luchtkwaliteit en thermisch binnenklimaat) dient zodanig te zijn dat een gezonde, comfortabele en (leer)prestatie bevorderende omgeving gegarandeerd is. Het gebouw is een voorbeeldfunctie naar andere scholen als zijnde een gezonde school.

Verhogen van de leerprestaties De kwaliteit van het binnenmilieu dient zodanig te zijn dat een optimaal gezonde, comfortabele en (leer)prestatie-bevorderende omgeving voor onderwijsactiviteiten gegarandeerd is.

Klimaatneutraal gebouw Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de impact van het gebouw en het gebruik ervan op het milieu gedurende de gehele levenscyclus. Hiervoor dienen vooral maatregelen te worden genomen op het gebied van energiegebruik tijdens de exploitatiefase. Het gebouw is een voorbeeldfunctie naar andere scholen als zijnde een klimaatneutrale school.

Verlagen van ziekteverzuim De kwaliteit van het binnenmilieu dient zodanig te zijn dat een optimaal gezonde en comfortabele werkomgeving gegarandeerd is.

Levensduurdenken Er wordt gekeken naar de gehele levensduur van het gebouw, van eerste idee tot beheer en onderhoud en uiteindelijk de sloop. De investeringskosten dienen over de gehele levenscyclus van een gebouw te worden afgewogen waardoor een duurzame exploitatie wordt bereikt.

Voorbeeldfunctie voor leerlingen (generiek) Het gebouw dient een voorbeeld te zijn voor zowel haar gebruikers als voor de wijk en daarbuiten op het gebied van duurzaamheid.

kenmerknaam	waarde
Frissen Scholen:	De school voldoet op alle aspecten (energiezuinigheid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, visueel comfort en akoestisch comfort) minimaal aan de eisen volgens het Frisse Scholen Klasse B label (goed).
integraliteit binnenmilieu:	Het binnenmilieu (akoestisch, visueel en thermisch comfort en de luchtkwaliteit) is in alle ruimten afgestemd op en geschikt voor de activiteiten die er plaatsvinden.
beïnvloeding binnenmilieu:	De gebruiker kan temperatuur, ventilatie, daglichttoetreding en verlichting zo veel mogelijk individueel beïnvloeden. Dit resulteert in een positievere waardering van het binnenmilieu.
frisse lucht:	Voldoende frisse lucht is het gevolg van een goed samenspel tussen het gebouw en het gedrag van de gebruikers. Het gebouw dient zo ingericht te worden dat er altijd voldoende geventileerd kan worden, terwijl het toch behaaglijk blijft.
ramen:	In de verblijfsruimten moet het altijd mogelijk zijn de ramen handmatig te openen.
klimaatneutraal bouwen:	Het gebouw moet klimaatneutraal zijn in het gebruik. Dit wil zeggen dat het gebouw op alle gebouwgebonden energie dient te besparen en dat deze duurzaam opgewekt dient te worden, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen (volgens de richtlijnen van het klimaatbureau Amsterdam).
passief casco:	Het beperken en vermijden van energiegebruik heeft een hoge prioriteit. Het gebouw heeft daarom de juiste oriëntatie, een schil met hoge isolatiewaarde, voldoende massa en volume en er wordt gezorgd voor voldoende daglicht tot diep in het gebouw.
materiaalgebruik:	Er dient bewust te worden omgegaan met de levensduur van de toegepaste materialen. Bij voorkeur materialen toepassen die afbreekbaar of herwinbaar zijn, gerecycled kunnen worden of vervaardigd zijn van oud materiaal.
zichtbaarheid van duurzame oplossingen:	Vanwege het leereffect en de bewustwording van duurzaam omgaan met het leefmilieu dienen duurzaamheidsmaatregelen op een of andere wijze zichtbaar te zijn voor de gebruikers, bezoekers en omwonenden, zonder dat het een etalage wordt.
afvalstoffenverzameling:	Tijdens de exploitatiefase dient afval in pandig te worden verzameld. Het afval wordt gescheiden aangeboden aan de inzameldienst (in verschillende afvalfracties zoals glas, papier, rest, organisch et cetera). De opdrachtnemer dient zelf zorg te dragen voor de juiste verwijdering van bedrijfsafvalstoffen.

MAXIMALE FLEXIBILITEIT

Er wordt optimaal ingespeeld op veranderingen van de gebruiksvraag. Wisselende leerlingaantallen, onderwijsconcepten en gebruikers kunnen eenvoudig worden ingepast op dezelfde locatie. Op gebiedsniveau worden de beschikbare voorzieningen en locaties maximaal benut.

Er wordt optimaal ingespeeld op veranderingen van de gebruiksvraag. Wisselende leerlingaantallen, onderwijsconcepten en gebruikers kunnen eenvoudig worden ingepast op dezelfde locatie.

Uitbreidbaarheid van het gebouw Het gebouw is eenvoudig uit te breiden door het bijplaatsen van de gewenste extra ruimten zonder dat de gebruikers hier hinder van ondervinden.

Krimp en groei mogelijk Het gebouw is makkelijk aanpasbaar aan de functionele behoefte van de gebruikers.

Uitwisselbaarheid functies en onderwijsconcepten Wanneer een gebruikersgroep naar een ander gebouw verhuist, of in omvang krimpt, moeten vrijgekomen ruimten relatief eenvoudig naar een andere functie of een andere onderwijsvorm aangepast kunnen worden.

Ruimte voor onderwijskundige vernieuwing Het gebouw beperkt zich niet tot de vooraf gedefinieerde gebruikers maar biedt ruimte voor (onderwijskundige) vernieuwing.

Na 30 jaar kavel vrij beschikbaar Na een periode van 30 jaar moet de locatie, indien gewenst, bouwrijp opgeleverd kunnen worden.

Uitbreiding van 10 naar 16 lokalen Het gebouw moet aangepast kunnen worden aan de functionele vraag. Voor de pilot houdt dit concreet in dat er in de toekomst een uitbreiding plaats moet vinden van 10 naar 16 lokalen.

kenmerknaam	waarde
wijziging:	Een wijziging moet eenvoudig, snel, met minimale overlast en tegen redelijke kosten door te voeren zijn, terwijl het gewenste comfort behouden blijft.
flexibiliteit constructie en installaties:	De constructie en installaties in het gebouw moeten aangepast kunnen worden aan verschillende onderwijsconcepten en gebruikers en voorbereid zijn op uitbreiding van het gebouw.
uitbreidbaarheid gebouw:	Het gebouw moet uit te breiden zijn door aanbouwen of optoppen. Groei van het leerlingenaantal (mede door het grillige ontwikkelingstempo van de woningbouw) moet opgevangen kunnen worden door het logisch toevoegen van ruimten.
uitbreidbaarheid pilot:	Er moet een eenmalige uitbreiding plaats kunnen vinden van 10 naar 16 klaslokalen met bijbehorende functies (als toiletten en verkeersruimten). Hier dient reeds in het ontwerp rekening mee gehouden te worden.
aanpasbaarheid gebouw:	De ruimtelijke kenmerken van verschillende onderwijsconcepten, van klassikaal werken tot lesgeven in grote open ruimten, moeten in het gebouw gemaakt kunnen worden. Ruimten moeten groter en kleiner gemaakt kunnen worden en in de toekomst gewijzigd kunnen worden.
aanpasbaarheid ruimten:	Een onderwijskundige vernieuwing kan ervoor zorgen dat de functionele eisen en wensen van een gebruiker wijzigen. In het gebouw moeten deze wijzigingen in het onderwijsconcept opgevangen kunnen worden. Bijvoorbeeld door de grootte van ruimten te wijzigen of ruimten aan elkaar te koppelen.
ruimten overnemen of afstoten:	Een gebruiker moet in geval van groei of krimp ruimten kunnen afstoten naar of kunnen overnemen van een andere gebruiker. Ruimten moeten aanpasbaar zijn aan deze functieverandering met behoud van de gewenste functionaliteit en het gewenste comfort.
wijziging in functie:	Delen van het gebouw moeten van functie kunnen veranderen. De klaslokalen in het basisonderwijs moeten ook geschikt gemaakt kunnen worden voor kinderopvang en andersom.
levensloopbestendig:	Er moet flexibel ingespeeld kunnen worden op toekomstige eisen of beleidsmatige en maatschappelijke ontwikkelingen.
flexibiliteit in gebruik:	Het gebouw kent een aantal verschillende functies met andere gebruikstijden. Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - primair onderwijs; - kinderdagopvang; - buitenschoolse opvang; - voorschoolse opvang; - buurtfunctie; - bibliotheek; - gymzaal. Deze gebruikers moeten ook onafhankelijk van elkaar gebruik kunnen maken van delen van het gebouw, zonder dat daarvoor het hele complex verlicht of verwarmd hoeft te worden. Praktische zaken als zonering, klimaatbeheer en inbraakbeveiliging moeten hierop zijn ingesteld.

MEERWAARDE SAMENWERKING GEBRUIKERS EN BUURT

Het gebouw fungeert als centrale spil in de wijk door het huisvesten van basisonderwijs, kinderdagopvang, naschoolse opvang en buurtactiviteiten onder één dak, zo mogelijk aangevuld met lichte zorg, welzijns-, culturele en kantoorfuncties.

Het gebouw fungeert als centrale spil in de wijk door het huisvesten van basisonderwijs, kinderdagopvang, naschoolse opvang en buurtactiviteiten onder één dak, zo mogelijk aangevuld met lichte zorg, welzijns-, culturele en kantoorfuncties.

Huisvesting voor Integraal Kind Centrum Het gebouw moet samenwerking binnen een Integraal Kind Centrum ruim faciliteren door slim dubbelgebruik.

Brede talentontwikkeling Door de combinatie van functies onder één dak kunnen de verschillende talenten van de kinderen op alle vlakken optimaal worden ontwikkeld.

Multifunctioneel gebruik van ruimten De voordelen van Integraal Kind Centrum worden benut, zonder dat de verschillende gebruikers elkaar in de weg zitten. Ze moeten elkaar juist versterken. Daar waar het kan, wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de ruimten.

Meerwaarde door samenwerking, extra ruimte door dubbelgebruik De voordelen van het Integraal Kind Centrum worden benut, zonder dat de verschillende gebruikers elkaar in de weg zitten. Ze moeten elkaar juist versterken. Daar waar het kan, wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de ruimten.

Toegankelijk gebouw en plein Zowel het gebouw als het plein zijn toegankelijk voor alle gebruikers van de school én voor de buurt.

Sociaal hart van de buurt Het gebouw doet dienst als sociaal hart van de buurt waar iedereen elkaar kan ontmoeten en zich prettig voelt.

Integraal Kind Centrum 0-12 jaar (specifiek) Het gebouw moet als integraal kind centrum kunnen functioneren. Hierbinnen werken school, kinderopvang en voorschool intensief samen. Het moet mogelijk zijn dat deze functies met elkaar integreren.

kenmerknaam	waarde
principe kindcentrum:	Het wordt een gebouw voor kinderen van 0 - 12 jaar, waar zij gedurende de dag (tussen 7.30 uur en 18.30 uur) komen om te leren, spelen, zich te ontwikkelen, te ontspannen en ontmoeten. Er is sprake van één team, dat een dagprogramma binnen één en dezelfde pedagogische visie verzorgt, waar, naar keuze, deels of geheel gebruik van gemaakt kan worden.
organisatiebeeld kindcentrum:	Het kind moet centraal staan. Opvoeding, onderwijs, ontspanning en opvang worden daarom in een zodanig geïntegreerd model of structuur vormgegeven dat sprake is van maximale ontwikkeling van kinderen.
voordelen kindcentrum:	Door het realiseren van een kindcentrum wordt ingespeeld op de volgende punten: <ul style="list-style-type: none"> - kinderen een meer breed ontwikkelingsperspectief bieden; - meer contacttijd bieden; - minder tijd en energie (en kosten) verloren laten gaan aan schakeltijd en overslag van leerlingen van de ene instelling naar de andere; - tegemoet komen aan maatschappelijke wensen (van ouders) op het gebied van dagarrangementen.
dubbel ruimtegebruik:	Het onderwijs en de buitenschoolse opvang maken samen gebruik van de ruimten in het IKC. De buurtfunctie moet gebruik maken van de ruimten van het IKC. Hier worden geen specifieke ruimten voor gerealiseerd.
meer m2:	Als gevolg van dubbel en multifunctioneel ruimtegebruik ontstaat er voor de gebruikers een voordeel waarbij zij per saldo meer oppervlakte kunnen benutten.
openbare buitenruimte:	De buitenruimte voor de bovenbouw (600m2) doet ook dienst als openbare speelplek.
buurtfuncties:	Het gebouw kan gebruikt worden voor verschillende buurtfuncties. Dit is per project nader te bepalen afhankelijk van de behoeften van de buurt. Hiervoor hoeven geen additionele ruimten te worden gerealiseerd, maar kan gebruik gemaakt worden van de ruimten van het IKC.
overige functies:	Overige functies die in het gebouw gerealiseerd kunnen worden vallen in ieder geval onder lichte zorg, welzijn, cultuur en kantoren.
samenwerken:	Er heerst een klimaat in het gebouw waarbij samenwerking wordt gestimuleerd.
rangorde:	In het gebouw moet naar rangorde en wens ruimte worden gerealiseerd voor: Primair (en eventueel voortgezet) onderwijs, Buitenschoolse opvang, Voorschool, Kinderdagopvang, lichte welzijn, buurt, cultuur en/of zorgfuncties en lichte kantoorfuncties, zoals ruimten voor startende ondernemers.
startprogramma:	Er wordt gestart met een programma van 10 groepen voor PO, 1 speellokaal, BSO, 1 gymzaal, voorschool en 4 groepen KDV.

EIGEN IDENTITEIT

Ieder 'Nieuwe Scholen' gebouw heeft een duidelijke eigen identiteit en is herkenbaar als zijnde een school. De school is qua uitstraling uniek op zijn locatie en wordt gerealiseerd binnen de gestelde stedenbouwkundige- en welstandskaders.

Ieder 'Nieuwe Scholen' gebouw heeft een duidelijke eigen identiteit waar de verschillende gebruikers zich mee kunnen identificeren. Binnen het gebouw zijn de individuele gebruikers goed herkenbaar.

Binnen stedenbouwkundige kaders De pilot zal worden gerealiseerd op kavel 13 van het terrein van de voormalige rioolzuiveringsinstallatie Oost (RI-Oost) op het Zeeburgereiland.

Iedere nieuwe school een eigen uitstraling De school moet een snel te bouwen karaktervol gebouw zijn dat eenvoudig te personaliseren is naar wens van de gebruikers.

Binnen welstandskaders Het architectonisch concept voor de pilot op het Zeeburgereiland dient te passen binnen het Welstandskader RI Oost. De meest relevante aspecten uit dit kader zijn verwerkt in onderstaande waarden.

Kinderen voelen zich thuis Er wordt een omgeving gecreëerd waar leerlingen zich altijd thuis voelen.

School van de toekomst Het gebruik van nieuwe technologie is vanzelfsprekend.

Montessori Er werkt één excellent, professioneel team vanuit één pedagogische visie, gebaseerd op de pedagogiek van Maria Montessori, samen aan een doorgaande ontwikkeling- en leerlijn voor het kind.

kenmerknaam	waarde
aansluiting stedenbouwkunde structuur:	De school maakt onderdeel uit van de open bebouwingstypologie van RI-Oost. De school toont zich met haar buitenruimten als een los blok, in de reeks van de bebouwing rondom het park ('figuren met een eigen karakter').
schoolplein:	Er moet een voldoende groot schoolplein komen. Hiervoor is minimaal 600m2 benodigd voor de bovenbouw (openbaar toegankelijk), 300 m2 voor de onderbouw (omheind) en 300 m2 voor de kinderdagopvang (omheind).
fietsen:	Het parkeren van fietsen dient integraal mee-ontworpen te worden.
entree:	De markante entree van de school ligt aan de Boosterstraat, eventueel via het schoolplein, en wordt met allure vormgegeven.
context:	De architectuur van de school sluit aan bij de ernaast gelegen appartementenblokken langs het park. Deze blokken vormen de context voor de school.
erfafscheiding:	De erfafscheidingen van de school zijn transparant en laag, eventueel in combinatie met een groenblijvende blokhaag vormgegeven. Er dient aandacht te worden besteed aan de erfafscheiding van het openbare schoolplein.
hoogteverschillen:	Het eventuele hoogteverschil van het vloerpeil van de bebouwing met het omliggende maaiveld wordt in het bouwvolume zelf opgelost.
materialisatie en keurgebruik:	De materialisatie bestaat uit "eerlijke", duurzame materialen. Steenachtige materialen in lichtere tinten zetten de toon. Materiaaltoepassing en detaillering versterken het gebouwconcept. Het afzonderlijke gebouw dient niet uiteen te vallen in verschillende onderdelen: geen collage van materialen en kleuren.
dakaanzicht:	De (lift)installaties op het dak zijn onderdeel van een geïntegreerd daklandschap.
identiteit:	De verschillende gebruikers kunnen zich allemaal met het gebouw identificeren. Elke gebruiker heeft binnen het geheel een duidelijke eigen identiteit.
hart:	Er is een zone in het gebouw dat fungeert als hart van de school waar iedereen elkaar kan ontmoeten.
veiligheid:	Het gebouw en zijn directe omgeving worden zo ontworpen dat er een veilige omgeving ontstaat.
eenvoud:	Het gebouw is eenvoudig en helder van opzet waar alle gebruikers en bezoekers makkelijk en logisch hun weg kunnen vinden.
toegankelijkheid:	Het hele gebouw dient toegankelijk te zijn voor minder validen.
kwaliteit:	Alle gebouwen zijn altijd kwalitatief hoogwaardig en gelijkwaardig.
zonering:	De hoofddragconstructie van het gebouw moet zodanig zijn dat een logische zonering ontstaat waarbinnen de gebruiker zijn specifieke wensen kan invullen. Het moet mogelijk zijn om delen van het gebouw te koppelen of ontkoppelen om deze geschikt te maken voor nieuwe, groeiende of krimpemde gebruikers.
entree:	Iedere gebruiker van het gebouw krijgt een eigen entree.
eigen plek leerlingen PO:	Binnen het primair onderwijs moeten met name de klaslokalen het thuisgevoel geven.
sfeer:	Er ontstaat een prettige omgeving die geborgenheid en comfort biedt voor de kinderen.
verstoring onderwijsactiviteiten:	De buurtactiviteiten zullen de onderwijsactiviteiten nooit storen.

MAXIMAAL ONTZORGEN

Gemeente, scholen, schoolbesturen en andere gebruikers van het gebouw worden niet bovenmatig belast met zaken als de bouw, uitbreiding, beheer en exploitatie. Zo wordt gewenste onderwijsruimte altijd just-in-time beschikbaar gesteld: bij nieuwbouw door het organiseren van een voortraject en bouwvorm waarmee er na afroep binnen een half jaar opgeleverd wordt en gewenste uitbreidingen kunnen binnen een zomervakantie worden gerealiseerd. De exploitatie ligt volledig in handen van de marktpartij.

Gemeente, scholen, schoolbesturen en andere gebruikers van het gebouw worden niet bovenmatig belast met zaken als de bouw, uitbreiding, beheer en exploitatie. Gewenste onderwijsruimten en -gebouwen worden altijd just-in-time beschikbaar gesteld.

Just-in-time oplevering binnen zes maanden na afroep (generiek) Middels het programma 'Nieuwe Scholen' wordt een nieuw schoolgebouw sneller en goedkoper gerealiseerd. Dit wordt mogelijk gemaakt doordat het programma 'Nieuwe Scholen' een concept is dat, wanneer de pilot succesvol blijkt, veelvuldig kan worden weggezet.

Altijd hoogwaardige huisvesting Elke school kan altijd gehuisvest worden in een gebouw van een hoogwaardige kwaliteit en zal nooit gebruik hoeven maken van noodgebouwen van een mindere kwaliteit.

Ontwerp, bouw, onderhoud en deel exploitatie in handen markt (generiek) Het stadsdeel en de gebruikers moeten zoveel mogelijk worden ontzorgd, zowel tijdens de bouw als in de beheer- en exploitatiefase. Om dit te optimaliseren dient een 'Life Cycle' benadering in acht te worden genomen.

Professioneel beheer, schoonmaak en onderhoud Het beheer, de schoonmaak en het onderhoud zijn in handen van een professionele organisatie en behoeft vanuit de gebruikers geen omkijken.

Overzichtelijke organisatie- en contractvorm Er moet sprake zijn van een zo duidelijk en eenvoudig mogelijk samenwerkingsverband die een goede en prettige samenwerking ondersteunt. De contractvorm dient ruimte te bieden voor creatieve en innovatieve oplossingen; het moet ketenintegratie stimuleren en er wordt afgerekend op basis van prestaties. Aandachtspunt: De contractvorm en aanbestedingswijze is gericht op het enkele gebouw maar in gedachte moet worden gehouden dat er in de toekomst meerdere gebouwen binnen één (prestatie)contract zullen vallen.

Overzichtelijke organisatie- en contractvorm Er moet sprake zijn van een zo duidelijk en eenvoudig mogelijk samenwerkingsverband die een goede en prettige samenwerking ondersteunt. De contractvorm dient ruimte te bieden voor creatieve en innovatieve oplossingen; het moet ketenintegratie stimuleren en er wordt afgerekend op basis van prestaties. Aandachtspunt: De contractvorm en aanbestedingswijze is gericht op het enkele gebouw maar in gedachte moet worden gehouden dat er in de toekomst meerdere gebouwen binnen één (prestatie)contract zullen vallen

Oplevering augustus 2013 De pilot dient in augustus 2013 opgeleverd te worden, zodat voor de eerste nieuwe leerlingen van Zeeburgereiland onderwijshuisvesting beschikbaar is.

Snelle gebouwaanpassingen zonder overlast Het gebouw is eenvoudig en snel geschikt te maken voor de verschillende gebruikers zonder dat deze hier hinder van ondervinden.

kenmerknaam	waarde
just-in-time oplevering:	Twee keer per jaar wordt de prognose van leerlingaantallen vastgesteld. Een half jaar van tevoren is dan duidelijk of er een nieuwe school moet worden opgeleverd. De plannen voor deze school liggen dan al op de plank, de school kan direct worden afgeroepen. Mede door een snel bouwsysteem wordt de school binnen 6 maanden opgeleverd.
afstemming:	Elk nieuwbouwtraject vindt plaats in afstemming met schoolbesturen en directies.
gebouwaanpassingen zonder overlast:	Een wezenlijke uitbreiding of wijziging dient binnen een zomervakantie zonder overlast te kunnen worden uitgevoerd en opgeleverd. Er moeten functiewisselingen plaats kunnen vinden tussen basisonderwijs, kinderdagopvang, voorschool, buurt-, welzijns-, cultuur- en zelfs lichte kantoorfuncties.
beheer, schoonmaak en onderhoud:	Het onderhoud aan het gebouw dient door de marktpartij te worden verzorgd voor een periode van 30 jaar. Kleine herstellingen en schoonmaakdiensten dienen door de marktpartij te worden verzorgd voor een periode van 10 jaar.
bereikbaarheid:	De opdrachtnemer moet tijdens de exploitatiefase eenvoudig bereikbaar zijn voor reparaties en veranderingen.
functionaliteit:	Meerwaarde door dubbelgebruik gaat niet ten koste van de functionaliteit.

BINNEN BUDGET ONTWIKKELEN EN EXPLOITEREN

Het gebouw moet binnen het gestelde budget worden gerealiseerd (norm + 15%). Inkomsten kunnen worden gegenereerd door efficiënt ruimteverhuur.

De exploitatielasten zijn zo laag mogelijk zodat de gebruikers de exploitatielasten kunnen dragen.

Zekerheid exploitatiekosten, afschrijven in 30 jaar Er wordt gestuurd op 'total cost of ownership'. Investeringskosten, afschrijvingen, rentelast, kosten voor beheer, onderhoud, schoonmaak, energie én verbouwingen worden inzichtelijk gemaakt. Zowel voor de gemeente als voor de gebruikers is er zekerheid over de exploitatiekosten. De gehanteerde economische levensduur bedraagt 30 jaar.

Zekerheid exploitatiekosten Voor de duur van de contracten bestaat er zekerheid over de kosten voor schoonmaak en het onderhoud aan het gebouw en het terrein. Daarnaast is er zekerheid over de gebouw gebonden energieprestatie. Elke gewenste aanpassing aan het gebouw en reparatie wordt snel en voor een vooraf vastgestelde prijs uitgevoerd.

Binnen normbudget + maximaal 15% (gezond en duurzaam) (generiek) De huisvesting dient binnen het normbudget gerealiseerd te worden. Er is 15% extra beschikbaar om de gewenste gezondheids- en klimaateisen te realiseren.

Exploitatiekosten binnen (mi) vergoeding De exploitatiekosten van de school blijven altijd binnen de zogenaamde vergoeding voor de Materiële Instandhouding.

Extra kwaliteit door verdienmodel Door de kinderdagopvang worden huurgaranties afgegeven en marktconforme huurprijzen betaald. Voor leegstaande ruimten zullen actief passende huurders gezocht worden. Dit verdienmodel biedt ruimte voor extra gebouwkwaliteit.

kenmerknaam	waarde
levensduurbenadering / 'Life Cycle' benadering / 'total cost of ownership'	Het ontwerp is vanuit het levensduurdenken optimaal ingericht. Bij het ontwerpen van het gebouw is rekening gehouden met het efficiënt uitvoeren van het onderhoud aan het gebouw, kleine herstelwerkzaamheden en schoonmaakdiensten. Oplossingen die lage exploitatiekosten met zich mee brengen moeten leidend zijn. Dit geldt op alle niveaus, maar met name op het gebied van het reduceren van de energiekosten.
investeringskosten binnen normbudget:	De huisvesting wordt binnen het normbudget gerealiseerd. Om te kunnen voldoen aan de eisen voor klimaatneutraal bouwen en 'frisse' scholen wordt maximaal 15% extra budget beschikbaar gesteld.
zekerheid exploitatiekosten:	Er is altijd zekerheid over de hoogte van de kosten over de langere termijn. De marktpartij biedt de gemeente en gebruiker voor de duur van de contracten zekerheid over de kosten voor schoonmaak en het onderhoud aan het gebouw en het terrein. Daarnaast geeft de marktpartij zekerheid over de gebouw gebonden energieprestatie.
exploitatiekosten binnen normvergoeding:	De exploitatiekosten blijven binnen de vergoeding voor de Materiële Instandhouding.
economische levensduur:	30 jaar
kosten van aanpassingen:	Elke gewenste aanpassing moet snel en voor een goede en vooraf vastgestelde prijs worden uitgevoerd.