



Verslag Marktconsultatie Duurzame keet

Datum: 11 februari 2020
Locatie: Keet IJburg

Verslag Marktconsultatie 11 februari 2020

Gemeente Amsterdam is voornemens een uitvraag te doen naar een duurzame tijdelijke werklocatie (duurzame keet) voor circa 30 medewerkers. Het doel van een duurzame keet is om de milieupact te verminderen en medewerkers en stakeholders bewust te maken van duurzaamheid in de ontwikkelingsfase van Zeeburgereiland.

De marktconsultatie startte met een korte presentatie door Patrick van den Elshout, projectleider Vastgoed bij Ingenieursbureau gemeente Amsterdam, en Marieke Koomen, duurzaamheidsadviseur bij Sweco in opdracht van Ingenieursbureau gemeente Amsterdam. Deze presentatie is bijgesloten bij dit verslag. Vervolgens zijn in een open discussie de vragen behandeld.

Aanwezige bedrijven:

HBE Bouw
Brouwer
BUKO
Heijmans
Integraaljagers
K&A Houtbouw
Meerkerk Houtbouw
Wagenbouw

Aanwezig van Gemeente

Serge van Munster
Marieke Koomen
Patrick van den Elshout
Robert Dwars

Algemeen

In het algemeen merken de partijen op dat ketenbouw van zichzelf al een heel duurzame manier van bouwen is. De gebouwen zijn namelijk overwegend van hout, en worden vaak al hergebruikt, uitgebreid en verplaatst. De partijen vragen zich af of gemeente Amsterdam hiermee het wiel opnieuw wil uitvinden. De visie van de gemeente Amsterdam is dat de positieve eigenschappen van ketenbouw zeker worden herkend, en dat wat al goed is hoeven we niet te veranderen. Wel zoekt de gemeente naar een meerwaarde in duurzaamheid en kwaliteit, door bijvoorbeeld betere isolatie en duurzame energie.

Vragen vanuit Gemeente

- *Scope afbakenen*
 - *Ziet u mogelijkheden in het verduurzamen door middel van beheer en onderhoud, exploitatie en herbestemming? Of raadt u de gemeente aan alleen de bouw/levering van de keet uit te vragen?*

- *Welke eisen bij andere projecten voor het leveren van een directiekeet/tijdelijke werkplekken beperken uw mogelijkheid om duurzame opties aan te bieden?*
- *Welke kansen missen we mogelijk wanneer wij op traditionele wijze een PvE uitvragen?*
- *Budget: hoe groot is het kostenverhogende effect van de toevoeging duurzaam? En hoeveel daarvan wordt terugverdiend?*

De aanwezige partijen staan open voor andere overeenkomsten, waardoor niet alleen de bouw van de keet maar ook onderhoud en andere diensten mogelijk tot de scope kunnen behoren. Wel moet de gemeente goed afbakenen waar dit ophoudt: gaat het alleen om vervangingen aan/om de keet zelf, of ook bijvoorbeeld levering van koffie. De 'keet as a service' werd een paar keer genoemd. Een aantal partijen zijn geïnteresseerd ver te gaan in dit concept. Wel geven de partijen aan dat een dergelijke vraag er mogelijk toe leidt dat niet alle partijen in staat/bereid zullen zijn in te schrijven. Gemeente Amsterdam moet deze afweging zorgvuldig maken.

Wat budget betreft is een investering van 25% bovenop de reguliere raming niet ongewoon. De restwaarde ligt daarentegen ook hoger (circa 11%). Zo is althans gebleken uit een onderzoek kosten voor duurzaamheid bij Vastgoed, door de gemeente Amsterdam. Een plafondprijs is prettig want dat geeft duidelijk aan tot hoe ver de ambitie van gemeente Amsterdam reikt. Dit helpt partijen om de afweging te maken tussen hun 'reguliere' product en wat ze hieraan kunnen toevoegen.

- *Flexibel inrichten*
 - *Gemeente Amsterdam zoekt naar een keet die in de toekomst kan worden gewijzigd in indeling en kan worden uitgebreid. Wat is ervoor nodig om dat mogelijk te maken?*
 - *Is het nodig dat wij een plattegrond aanleveren voor het doen van een goede inschrijving? Of voldoet het omschrijven van aantal werkplekken, overleguimtes, (en grootte).*

Een schotten- of unitskeet is altijd heel flexibel, daar is geen extra informatie voor nodig. Gemeente geeft aan dat hierbij moet er rekening mee gehouden worden dat uitbreiding waarschijnlijk in de hoogte moet kunnen plaatsvinden. Andere tijdelijke gebouwen hebben mogelijk wel meer problemen een flexibel ontwerp te maken.

- *Informatie*
 - *Welke informatie heeft u nodig om een duurzame keet aan te kunnen bieden?*
 - *Welke informatie heeft u nodig om een keet te kunnen aanbieden die flexibel in ontwerp is?*
 - *Hoe kunnen wij helpen faciliteren om combinaties te vormen?*

De aanwezigen zijn het erover eens dat gemeente Amsterdam de minimale scope moet meegeven waar de keet aan moet voldoen (in technische randvoorwaarden).

Belangrijk is te weten wat de locatie is waar de keet moet komen en hoeveel ruimte hier beschikbaar is. Ook technische randvoorwaarden, zoals of het mogelijk/toegestaan is een warmte koude opslag toe te passen.

Het moet duidelijk zijn aan welke voorwaarden de werkplekken moeten voldoen, naast de 'verplichte' ARBO wetgeving. Dit is belangrijk om vast te stellen hoeveel ruimte per werkplek nodig is, voorwaarden aan ventilatie, wegewerkte bedrading, afwerkingsniveau et cetera. Tevens is het belangrijk om in de uitvraag aan te geven wat de looptijd is (in geval van huur/ lease) en of er wordt verwacht of de keet binnen de looptijd moet worden verplaatst. De partijen hebben zelf een sterk netwerk en weten elkaar te vinden om aanvullende expertises te benutten.

- *Aanbesteding en mogelijke gunningscriteria*
 - *Is er behoefte aan extra interactie in de aanbestedingsprocedure om tot een goede aanbidding te komen?*
 - *Eén van de procedures die we overwegen is een prijsvraag als aanbestedingsvorm. Wat vindt u hiervan?*
 - *Gemeente Amsterdam is voornemens de kwaliteit van de inschrijvingen mede te beoordelen met behulp van het instrument GPR Gebouw. Hiertoe heeft gemeente Amsterdam een referentieberekening laten opstellen. Wat vindt u hiervan?*
 - *Bent u bekend met dit instrument? Wat zijn uw ervaringen hiermee die relevant zijn voor gemeente Amsterdam?*
 - *Heeft u ervaring met het zelf (laten) uitvoeren van GPR-Gebouw berekeningen?*
 - *Heeft u behoefte aan een extra toetsmoment voor de GPR berekening?*

In de aanbesteding is het belangrijk dat de juiste weging wordt gegeven aan de duurzaamheidsaspecten, zodat het niet tóch neerkomt op laagste prijs.

Er zijn geen grote bezwaren tegen het gebruik van GPR Gebouw. Gemeente Amsterdam moet zich ervan bewust zijn dat door de scoringsmethodieken in GPR bepaalde maatregelen de voorkeur krijgen. Zo scoren zonnepanelen hoog op Energie maar erg slecht op onderdeel Milieu. De GPR score is bovendien niet alleszeggend wat betreft duurzaamheid. Er zijn ook ideeën die niet of te weinig weging krijgen in GPR. Dit is voornamelijk het geval wanneer de scope zich uitbreidt naar onderhoud of diensten.

Er wordt op steeds grotere schaal materiaal geoogst, waardoor het steeds makkelijker wordt om hergebruikt materiaal aan te kunnen bieden. Beschikbaarheid en bruikbaarheid is wel nog een beperkende factor.

De prijsvraag procedure met plafondbedrag spreekt de partijen aan, omdat ze hiermee relatief veel vrijheid verwachten in het doen van een aanbidding. De partijen geven voorkeur aan individuele inlichtingen.

Als er besloten wordt tot een prijsvraag dan is het gebruikelijk dat partijen een vaste vergoeding krijgen voor de inspanning, stelt een van de aanwezige marktpartijen.

Tevens geven de partijen aan dat 1,5 maand voldoende tijd is om een aanbidding te kunnen maken.

Vervolg

Ingenieursbureau gemeente Amsterdam neemt de uitkomst van de marktconsultatie mee in de voorbereiding van een uitvraag. De uitvraag wordt begin april verwacht.