

Eindrapportage Marktconsultatie Nieuwbouw Rechtbank Almelo

Geachte heer, mevrouw,

Allereerst willen wij u nogmaals hartelijk danken voor de reacties die wij hebben mogen ontvangen. De reacties hebben het RVB een voldoende duidelijk beeld gegeven op welke wijze marktpartijen aankijken naar onderhavig project.

In totaal hebben 14 marktpartijen een reactie ingediend. Hieronder volgt een samenvatting per vraag van hetgeen de marktpartijen hebben aangegeven.

	Vraag	Antwoord
1	Heeft uw onderneming interesse voor deze opgave indien een DBM op basis van een UAV-gc wordt toegepast op dit projectlocatie?	Uit de ingezonden antwoorden is gebleken dat interesse bestaat voor een geïntegreerd contract bij onderhavig project.
2	Welke contractvorm is in uw ogen het meest passend voor dit project?	Op deze vraag is een gemengd antwoord gegeven. Er zijn partijen die het liefst met volledige ontwerp vrijheid werken, anderen wensen graag te werken vanuit een SO/vlekkenplan, of zelfs enkel een uitwerkopdracht (EBM). DBM wordt over het algemeen als meest passend gezien. Bij deze vraag wordt in sommige gevallen wel aangegeven dat e.e.a. mede afhangt van de transactiekosten.
3	Acht uw onderneming de contractvorm, en daarmee samenhangend de risico's en transactiekosten, in relatie tot de omvang van de opgave rendabel? (voorgenomen contractvorm DBM op basis van de UAV-gc)	Het beeld wordt gegeven dat de transactiekosten, weliswaar rendabel, aan de hoge kant zullen zijn gelet op de omvang van het project. Hierbij wordt ook vermeld dat het voor marktpartijen nog niet helemaal duidelijk is wat door het RVB precies uitgevraagd wordt. Het verzoek tot beperken van transactiekosten wordt gemaakt. Doorlooptijden van de tender zou ook zijn uitwerking op de transactiekosten hebben. In sommige reacties is opgenomen dat marktpartijen zijn uitgegaan van BVO in plaats van FNO oppervlakte voor de opdracht in Almelo. Mocht dit gegeven bij marktpartijen leiden tot een ander antwoord, dan hoort het RVB dat alsnog graag van u.
4	Wat heeft uw voorkeur: een uitvraag op basis van een vraagspecificatie of op basis van een schetsontwerp of een minimaal referentieontwerp? (meer zekerheid, maar minder	Bij de beantwoording van deze vraag wordt geen eenduidig beeld gegeven door de marktpartijen. Er lijkt een voorkeur te zijn voor het in enige vorm van ontwerp meegeven door het RVB met daarin aangegeven de functies-relaties. Met dat uitgangspunt willen

	ontwerpvrijheid)? En waarom heeft dit uw voorkeur?	marktpartijen dan graag zelf verder ontwerpen.
5	De ontwikkel locatie ligt logistiek gezien ingeklemd tussen openbare infrastructuur. Ziet u risico's of problemen m.b.t. het logistieke proces en bouwplaatsinrichting tijdens het bouwproces? Zo ja, welke beheersmaatregelen zijn er te treffen zodat het beheersbaar blijft?	Alle partijen hebben aangegeven op dit punt ervaring te hebben en geven aan hier goed mee om te kunnen gaan. Diverse beheersmaatregelen zijn te treffen om de risico's te beperken.
6	Het Rijksvastgoedbedrijf heeft als uitgangspunt dat risico's worden belegd bij de partij die de risico's het beste kan beheersen. Welke risico's zijn voor deze opdracht lastig of niet door u te beheersen of in te schatten en zou u graag willen bespreken of terugleggen bij opdrachtgever?	Door de marktpartijen is aangegeven dat het RVB te weinig informatie in deze fase heeft verstrekt om specifiek in te kunnen gaan op risico's. Er is wel een aantal algemene risico's benoemd zoals omgevingsmanagement, bestemmingsplan, flora fauna, onjuist gebruik van installaties door de gebruiker en trillingen tijdens de bouw.
7	Het RVB wil prestatie eisen stellen aan het pand, met daaraan gekoppeld een systeem van betaling naar prestatie. Bij het niet voldoen aan de gevraagde prestaties wordt minder betaald. Is een dergelijke koppeling voor u acceptabel?	Dit wordt over het algemeen als acceptabel beschouwd, mits het voldoende SMART wordt gemaakt.
8	Anders dan bij DBFMO contracten zullen alleen het gebouw en de gebouwinstallaties en gebruikersinstallaties onderdeel uitmaken van het contract (dus geen dienstverlening zoals schoonmaak, catering etc.) Is deze scope werkbaar voor u? Ziet u mogelijk risico's of een vermindering op meerwaarde in deze scopeverdeling?	Marktpartijen geven aan dit te zien als een werkbare scopeverdeling. Raakvlakken tussen onderhoud en dienstverlening verdienen wel voldoende aandacht.
9	Na realisatie van het pand zal de investering betaald worden. Gedurende drie jaar zal een aflopende bankgarantie gevraagd worden om het risico van	Deze vraag is door partijen op een andere wijze geïnterpreteerd. Een bankgarantie wordt gevraagd voor de realisatie (afbouwend) en in kleinere omvang tijdens de onderhoudsfase.

	een niet functionerend pand/installaties af te dekken. Is dit in uw ogen acceptabel?	Tijdens de realisatie wordt uiteraard betaald volgens de termijnstaat welke ter goedkeuring bij Opdrachtgever dient te worden aangeboden.
10	Heeft u een gedachte bij de invulling van de dialooggesprekken? Hoeveel dialooggesprekken denkt u nodig te hebben?	Het algemeen beeld dat door de marktpartijen is gegeven is dat circa drie dialooggesprekken voldoende zijn. Dit sluit aan bij het beeld dat het RVB heeft. De dialooggesprekken worden door de marktpartijen gebruikt om de vraag goed te kunnen doorgronden en door het RVB om de getoonde oplossingsrichtingen te toetsen.
11	Op basis van uw ervaring; zijn er onderwerpen die tijdens de dialooggesprekken extra aandacht behoeven?	Onderwerpen welke voornamelijk zijn benoemd zijn plattegronden, het logistieke proces, de omgeving en samenwerking.
12	Zijn de doorlooptijden genoemd in de planning reële doorlooptijden en zo nee waarom niet?	Over het algemeen is aangegeven dat de doorlooptijden realistisch zijn. Hierbij wil het RVB nog opmerken dat in de planning de interne beoordelingen en goedkeuringen zijn meegenomen.