

Verslag Marktconsultatie

Nieuwbouw Onderwijsboulevard

Avans Hogeschool en BrabantWonen bereiden een aanbesteding voor om de nieuwbouw aan de Onderwijsboulevard 256, te Den Bosch te realiseren. Om aanbieders te betrekken bij de voorbereiding van de aanbesteding zijn Avans Hogeschool en BrabantWonen een marktconsultatie gestart. Hiertoe zijn voorafgaand de onderstaande vragen gepubliceerd;

1. Zijn er kanttekeningen of suggesties ten aanzien van de door ons voorgestelde planning?
2. Zijn er kanttekeningen of suggesties ten aanzien van de door ons voorgestelde integrale omvang van de opdracht? Dit kan zowel betrekking hebben op een mogelijke ruimtelijke onderverdeling in percelen (bijvoorbeeld onderwijs, parkeren, wonen) als in technische disciplines (B/E/W).
3. Heeft u suggesties ten aanzien van de kwalitatieve gunningscriteria (beste prijs-kwaliteitverhouding) die tot goed onderscheidend vermogen tussen partijen kunnen leiden bij een traditioneel (UAV 2012) project?
4. Heeft u in het algemeen suggesties voor de te starten aanbestedingsprocedure?

Partijen hebben tot 6 december de tijd gehad om schriftelijk te reageren.

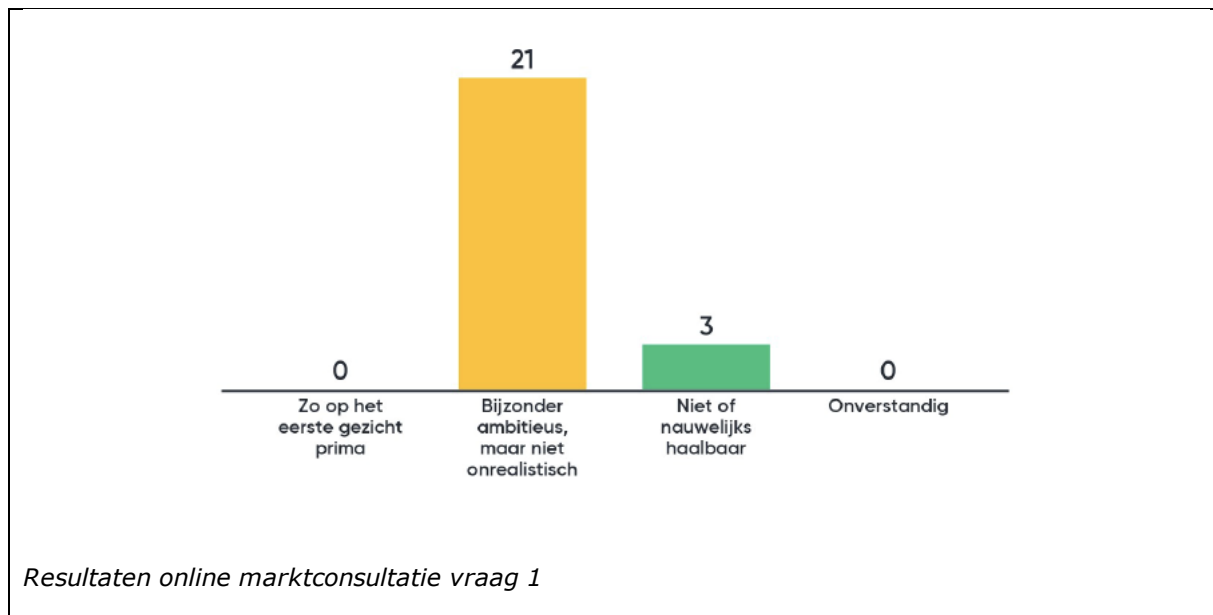
In aanvulling op de schriftelijke ronde is een digitale bijeenkomst via Teams georganiseerd. Deze heeft plaatsgevonden op 6 december 2021. De volgende partijen hebben zich aangemeld voor deze bijeenkomst:

Van Dijnsen	
Kuijpers Planontwikkeling	Slokker Bouwgroep
Homij	Hazenbergh Bouw bv
Donkergroep	Ballast Nedam Zuid
Hazenbergh	Bouwbedrijf Pennings
Ballast Nedam	Hoppenbrouwers
Heerkens van Bavel Bouw	Janssen de Jong Bouw Zuid
Bouwbedrijf Berghage	Dura Vermeer
Strukton Worksphere	Moeskops Bouwbedrijf
Croonwolterendros	Van Wijnen
BAM	Van de Ven Bouw en
VolkerWessels	

Tijdens de online consultatie is een toelichting op de opgave verstrekt aan de marktpartijen, tevens zijn de vier bovenstaande vragen gesteld aan de markt met als doel een goed passende uitvraag tot stand kan komen. Dit verslag bevat een globale weergave van de schriftelijke en mondelinge reacties die naar voren zijn gekomen naar aanleiding van deze marktconsultatie.

1. Voorgestelde uitvoeringsplanning

De eerste vraag heeft betrekking op de voorgestelde planning. Ten aanzien van deze planning komt het beeld naar voren dat de meeste marktpartijen de voorgestelde uitvoeringsplanning ambitieus vinden, maar niet onrealistisch (zie resultaten hieronder).



Het beeld op hoofdlijnen dat volgt uit de schriftelijke antwoorden en de Teams-bijeenkomst:

- De start van de realisatie staat gelijk met de gunning van de opdracht, er moet voldoende aandacht zijn voor werkvoorbereiding van het project.
- Een aantal marktpartijen ziet een risico wanneer de aannemer pas betrokken wordt na een uitgewerkt TO en nadat alle vergunningen zijn aangevraagd.
- Het mogen inbrengen van optimalisaties in het ontwerp kan eventueel lange levertijden voorkomen.
- De aannemer vroegtijdig betrekken, zodat er genoeg voorbereidingstijd is. Voldoende tijd tussen gunning en start uitvoering is kritiek in verband met levertijden van materialen.

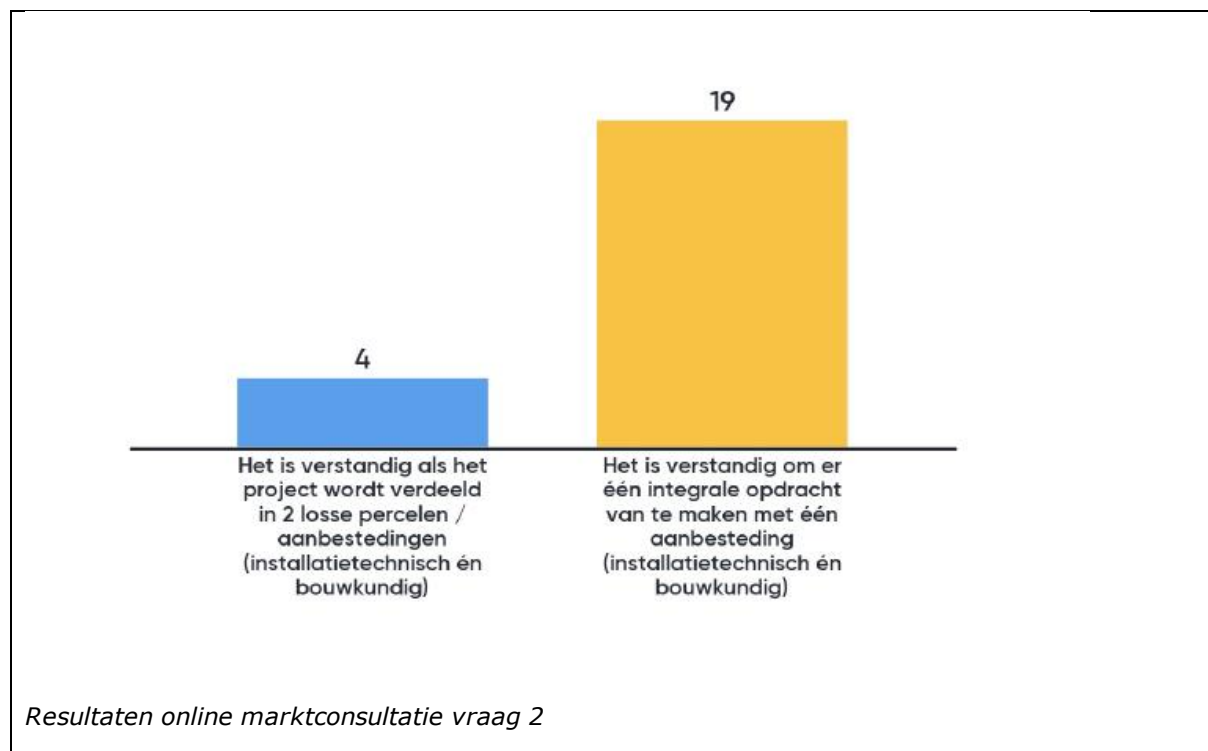
Avans Hogeschool en BrabantWonen zullen de overwegingen meenemen in het bepalen van de definitieve planning.

2. Voorgestelde integrale omvang van de opdracht

De tweede vraag heeft betrekking op de integrale omvang van de opdracht. Tijdens de mondelinge bespreking is deze vraag opgedeeld in twee verschillende vragen; de eerste vraag heeft betrekking op de verdeling in de percelen installaties en bouwkundig. De tweede vraag richt zich op een verdeling van de onderdelen Onderwijs en Wonen als separate aanbestedingen.

2.1 Onderverdeling naar technische discipline

De eerste vraag betreft de keuze tussen een project verdeeld in 2 losse percelen/aanbestedingen: (installatietechnisch en bouwkundig) of een integrale opdracht met één aanbesteding. De overgrote meerderheid van de marktpartijen geeft aan de voorkeur te hebben voor een integrale opdracht met één aanbesteding (zie resultaten hieronder).

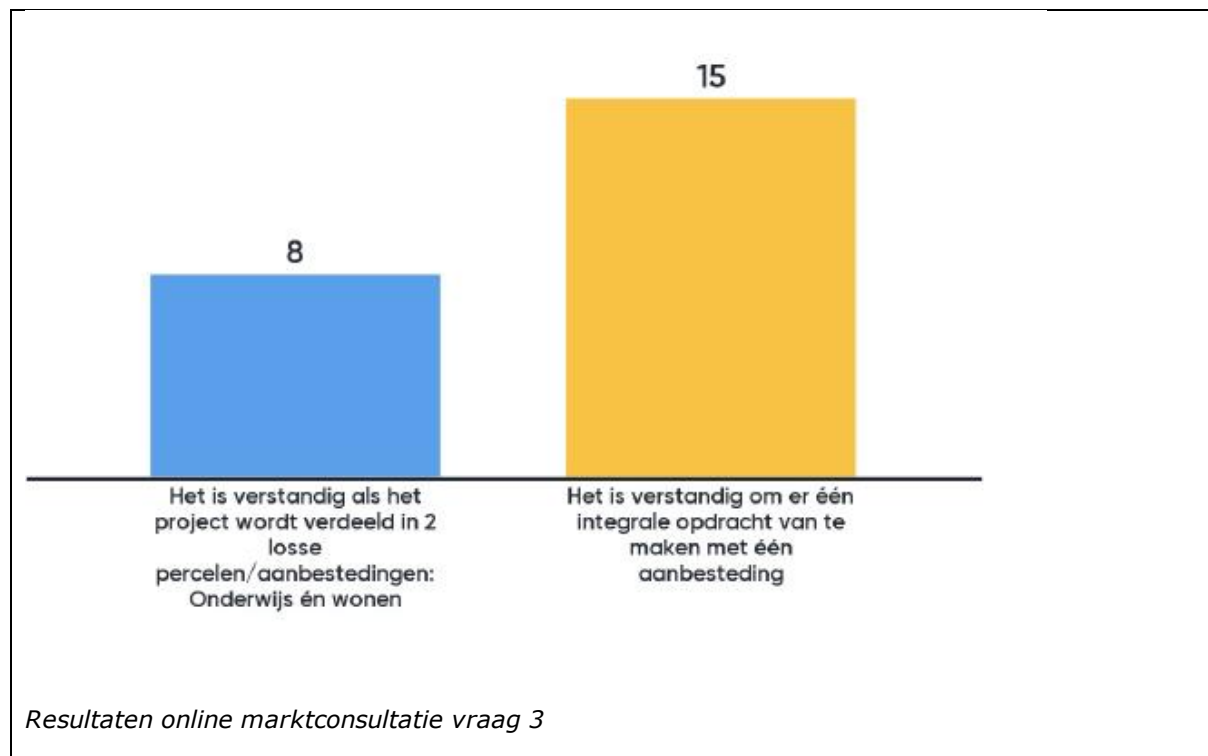


Het beeld op hoofdlijnen dat volgt uit de schriftelijke antwoorden en de Teams-bijeenkomst:

- Het is efficiënter om één aanspreekpunt te hebben voor de E en W installaties en het bouwkundige gedeelte. Partijen geven aan deze coördinatie goed te kunnen verzorgen.
- In het geval van verdeling in percelen is er voor een marktpartij mogelijk wel meer sprake van risicospreiding.

2.2. Onderwijs + Wonen

De antwoorden op de vraag of de onderdelen Onderwijs en Wonen als losse percelen of als één perceel in de markt moeten worden gezet lopen enigszins uiteen (zie resultaten hieronder).

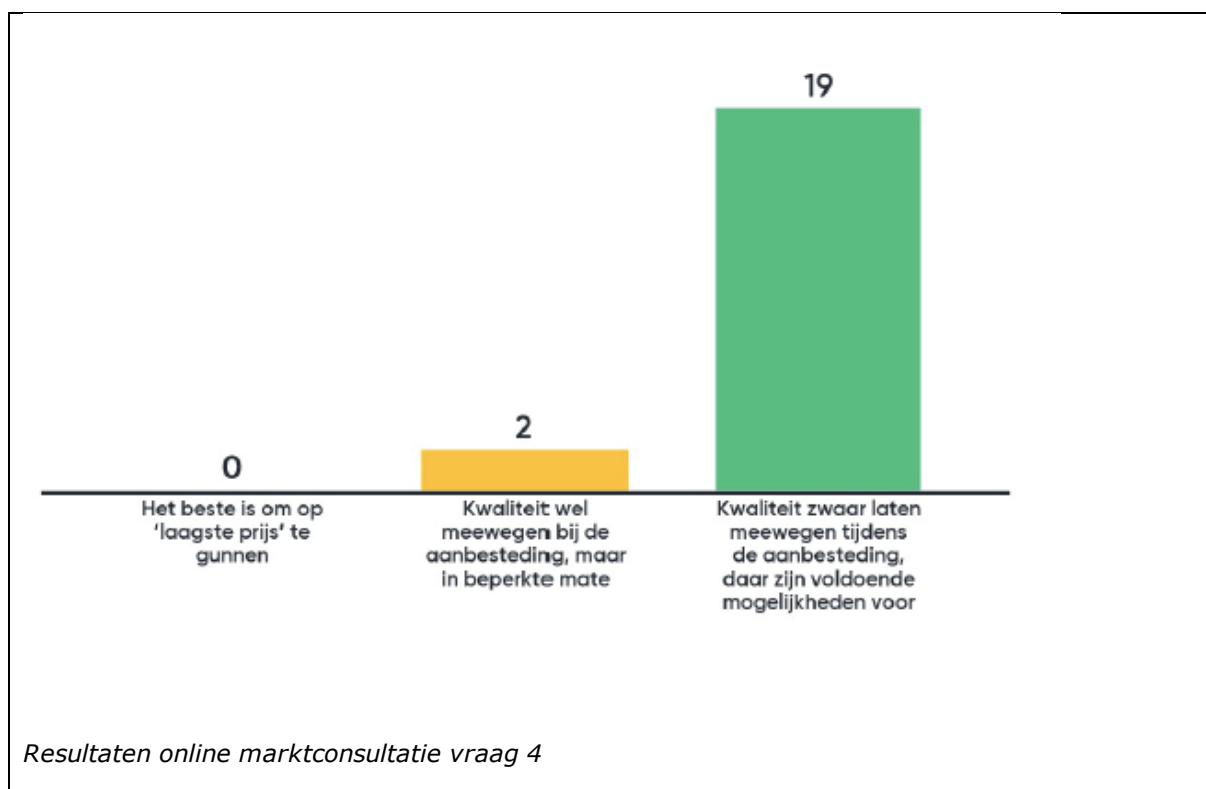


Het beeld op hoofdlijnen dat volgt uit de schriftelijke antwoorden en de Teams-bijeenkomst:

- Eén perceel biedt meer kansen voor goed raakvlakken management.
- Er zijn eventueel minder risico's in het geval van verdeling in twee of drie percelen, risicospreiding kan voor marktpartijen gewenst zijn gezien de grote omvang van het project.
- Er moet voldoende ruimte zijn om de specialismen van marktpartijen aan bod te laten komen op hun technische discipline.

3. Gunningscriteria

Ten aanzien van de vraag over de gunningscriteria (beste prijs-kwaliteitverhouding) komt naar voren dat de overgrote meerderheid de voorkeur geeft aan het zwaar laten meewegen van het criterium Kwaliteit tijdens de beoordeling van de inschrijvingen (zie resultaten hieronder).



Het beeld op hoofdlijnen dat volgt uit de schriftelijke antwoorden en de Teams-bijeenkomst:

- Kwalitatieve criteria kunnen zien op het ontlasten van de omgeving; denk aan verkeer om de bouwlocatie/voetgangers- en fietsverkeer.
- Vaststellen onderscheidend vermogen voor de inschrijvers. Suggesties; omgevingsmanagement, logistiek, veiligheid.
- Beoordeling kwaliteit en prijs strikt gescheiden houden.
- Criterium dat ziet op samenwerking invoegen.
- Het budget kenbaar maken.
- Inschrijvers de ruimte te geven om technische suggesties/optimalisaties voor te stellen en deze af te prijzen.

Avans Hogeschool zal de suggesties en kanttekeningen meenemen in de vaststelling van de kwalitatieve criteria voor deze aanbesteding.

4. Overige vragen of suggesties

Naar aanleiding van de schriftelijke en mondelinge consultatie is nog aantal suggesties of vragen ingediend, te weten:

- De suggestie om een tendervergoeding beschikbaar te stellen gezien de omvang van de uitvraag.
- Kritisch kijken naar de looptijd en inspanningsvraag.
- Selectiefase zou wellicht korter kunnen en de gunningsfase wellicht langer.

5. Vervolg

Avans Hogeschool en BrabantWonen zullen alle suggesties en kanttekeningen uit de marktconsultatie wegens en bepalen op welke manier dit project verder vormgegeven moet worden. Wanneer de aanbesteding wordt gestart, verschijnt deze automatisch op TenderNed.

Wij danken alle partijen voor deelname aan de marktconsultatie.