

Marktconsultatiedocument

Penta Mavo College Nissewaard

CVO

Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs te Rotterdam en omgeving

20 mei 2022



Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs te Rotterdam en omgeving

Marktconsultatie

Aangaande

Selecteren consortium bestaande uit ontwerpende en realiserende partij(en).
Ten behoeve de nieuwbouw van het Penta Mavo College te Nissewaard.

Twee-fasen-contract:

1. Ontwerpsuitwerking vanaf VO+ op basis van een bouwteam-overeenkomst
2. Realisatie op basis van een Engineer & Build UAV-GC overeenkomst

In een twee-fasen-contract wordt pas na een eerste fase van ontwerp in samenspraak met de opdrachtgever, door de aannemer de prijs bepaald voor de uitvoeringsfase. Door het opknippen van het contract in twee fasen is er meer ruimte voor dialoog, afstemming en optimalisatie, wat voor zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer van meerwaarde is.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft kort inzicht in de opdrachtgever, het project, de bouworganisatievorm en de aanbestedingsprocedure. In hoofdstuk 2 worden enkele ontwerpimpressies gedeeld. Hoofdstuk 3 bevat de vragen waarvoor de markt wordt geconsulteerd. Hoofdstuk 4 bevat de planning. Tot slot worden in hoofdstuk 5 nog wat voorwaarden voor de marktconsultatie opgesomd.

Indienen reactie via TenderNed, uiterlijk dinsdag 7 juni 2022

Inhoudsopgave

Inhoud

Marktconsultatie.....	2
Aangaande	2
Leeswijzer.....	2
Inhoudsopgave.....	3
1 Inleiding.....	4
1.1 De opdrachtgever	4
1.2 Het project.....	4
1.3 De Bouworganisatievorm	4
Engineer & Build, twee-fase-contract	4
1.4 De aanbestedingsprocedure.....	4
2 Impressie van het ontwerp	5
3 Marktconsultatie	6
3.1 Vragen	6
3.1.1 Contact tijdens de aanbesteding.....	6
3.1.2 Prijscomponenten t.b.v. prijscriterium	6
3.1.3 Indexering.....	6
3.1.4 Eindproduct eerste contractfase	7
3.1.5 Wachtkamerconstructie.....	7
3.1.6 Planning.....	7
3.2 Verslag	7
4 Planning.....	8
5 Algemene voorwaarden.....	9

1 Inleiding

1.1 De opdrachtgever

Het Penta college is onderdeel van CVO (Vereniging Christelijk Voortgezet Onderwijs Rotterdam en omstreken). CVO is reeds opdrachtgever voor het ontwerp van de nieuwbouw en zal ook de opdrachtgever/bouwheer zijn voor de nadere engineering en de realisatie van het project. CVO zal voor de aanbesteding optreden als aanbestedende dienst.

1.2 Het project

Het project Heijwegelaan in Spijkenisse is een gebiedsontwikkeling met sloop-nieuwbouw van twee scholen. Eén daarvan betreft het Penta Mavo College.

Het project betreft de nieuwbouw voor het Penta Mavo College (minimaal 4.700 m² BVO) en een gymzaal (circa 364 m² BVO). Op basis van het normbedrag van € 2.280,- per m² bedraagt het bijbehorende investeringsbudget € 10.846.000,- voor de school en € 1.500.000,- voor de gymzaal. Dit is prijspeil 2020 en exclusief locatiegebonden kosten. Daarmee komt de opdrachtwaarde boven de drempel van € 5.382.000,-, wat betekent dat er een Europese aanbestedingsprocedure moet worden gevolgd. Het normbedrag zal waarschijnlijk nog moeten worden geïndexeerd.

1.3 De Bouworganisatievorm

Voor het project is reeds een ontwerpteam (architect en adviseurs) geselecteerd die de opdracht heeft om het ontwerp tot niveau VO+ uit te werken. Het voornemen was om daarna een opdrachtnemer te selecteren waarmee een Engineer & Construct overeenkomst (UAV-GC) wordt gesloten. Gezien de huidige marktomstandigheden overweegt de opdrachtgever om de opdracht gefaseerd te verstrekken, zodat de aannemer in de bouwteamfase met meer zekerheid kosten kan ramen en de uitvoeringsperiode beter kan inschatten.

Engineer & Build, twee-fase-contract

In deze bouworganisatievorm wordt eerst een overeenkomst gesloten met de beoogde aannemer voor de vervolgstappen in het ontwerptraject. De opdrachtgever heeft meer ruimte voor invloed op het ontwerp in deze fase omdat de prijs nog niet vastligt. De opdrachtnemer heeft gedurende het ontwerptraject de mogelijkheid om met meer zekerheid de prijs te calculeren omdat het ontwerp verder is uitgewerkt. Bij de start van de opdracht is er vanuit de opdrachtgever een VO+ beschikbaar. De verantwoordelijkheid van het VO+ ligt bij de opdrachtgever. Voor de nadere ontwerpuitwerking gaat de ontwerpverantwoordelijkheid bij de start van de opdracht over naar de opdrachtnemer. Het huidige ontwerpteam krijgt vanuit de opdrachtgever een rol in het traject ten aanzien van toetsing (zonder daarmee de ontwerpverantwoordelijkheid over te nemen). Aan het einde van het ontwerptraject wordt de prijs vastgesteld. Voor de eerste fase wordt een bouwteamovereenkomst afgesloten onder de voorwaarden van de UAV-gc en voor de tweede fase een Engineer & Build-overeenkomst op basis van de UAV-GC. De opdrachtnemer is daarmee verantwoordelijk voor zowel de nadere ontwerpuitwerking als de realisatie. De opdrachtgever kan onder voorwaarden afzien van het contracteren van de tweede fase. Daarmee is er een hard go/no-go moment.

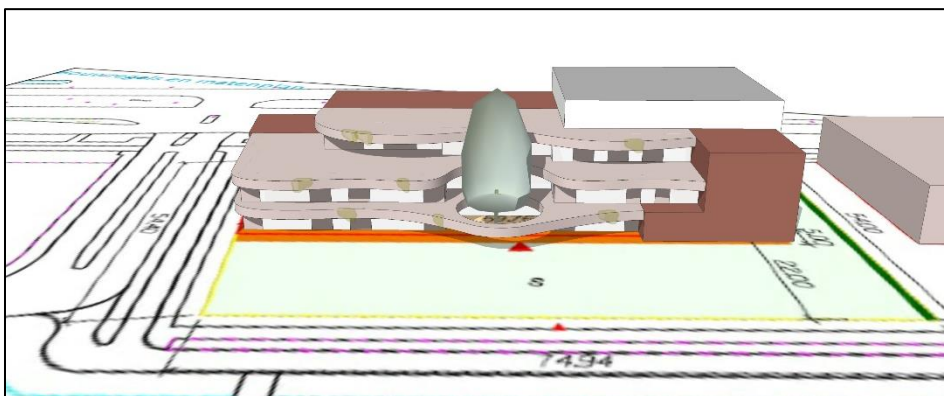
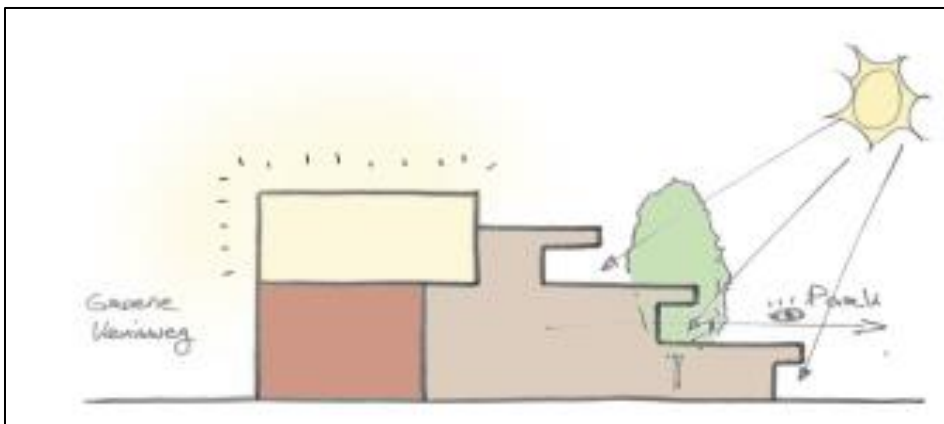
1.4 De aanbestedingsprocedure

De opdrachtgever is voornemens een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure te volgen. Na aankondiging op TenderNed en het doorlopen van de selectiefase, worden maximaal vijf ondernemingen uitgenodigd om een inschrijving te doen. Het voornemen is om als inschrijfproduct uit te vragen:

- Prijs criterium: kostencomponenten;
- Kwaliteitscriterium: visie op het schetsontwerp, plan van aanpak nadere ontwerpuitwerking en realisatie, visie op duurzaamheid en TCO.

2 Impressie van het ontwerp

Hieronder worden een aantal impressies gegeven van het ontwerp. De impressies zijn indicatief. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.



3 Marktconsultatie

Gezien de huidige marktomstandigheden is het voor opdrachtgever van meerwaarde om voorafgaand aan de start van de aanbestedingsprocedure een en ander voor te leggen aan de markt, opdat eventuele inzichten vanuit de markt kunnen worden verwerkt in de aanbestedingsdocumenten voorafgaand aan publicatie.

We vragen u antwoord te geven op onderstaande vragen. Het antwoord kan worden ingevuld op het antwoordformulier dat als bijlage is toegevoegd. We vragen u het formulier uiterlijk 7 juni 2022 in te sturen via de berichtenmodule in TenderNed, zodat eventuele nieuwe inzichten kunnen worden verwerkt voorafgaand aan publicatie.

3.1 Vragen

3.1.1 Contact tijdens de aanbesteding

Opdrachtgever is voornemens een niet-openbare aanbestedingsprocedure te volgen. In principe is dit een schriftelijke procedure die volledig via TenderNed verloopt.

Vraag:

- Zie u meerwaarde in een plenaire of individuele bijeenkomst waarin mondeling informatie kan worden uitgewisseld?
- Over welke thema's zou u mondeling geïnformeerd willen worden door de opdrachtgever?
- Over welke thema's zou u mondeling de opdrachtgever willen informeren?

3.1.2 Prijscomponenten t.b.v. prijscriterium

De prijs voor de Engineer & Build overeenkomst zal worden geraamd tijdens de eerste contractfase. Tijdens de aanbesteding zal de opdrachtgever bepaalde prijscomponenten in concurrentie willen laten vaststellen, met het oog op het bepalen van de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Vraag:

- Welke prijscomponenten komen volgens u in aanmerking om tijdens de aanbesteding door middel van de inschrijving vast te stellen. Met andere woorden, aan welke prijsonderdelen kunt u al met enige zekerheid/een niet te hoog risiconiveau uzelf committeren bij inschrijving? Welke prijzen kunt u afgeven?

3.1.3 Indexering

Prijsstijgingen van bouwmaterialen zijn op dit moment een actueel thema. Het indexeren van de opdrachtwaarde zorgt enerzijds voor dat het risicoprofiel voor marktpartijen daalt, maar anderzijds levert dit voor de opdrachtgever een risico op als er een bepaald krediet beschikbaar is gesteld en niet zeker is of de prijsstijgingen daaruit gedekt kunnen worden.

Vraag:

- Wat zou uw voorstel zijn voor de wijze waarop wordt omgegaan met prijsstijgingen en indexering, opdat het risico voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemer beheersbaar is?

3.1.4 Eindproduct eerste contractfase

Het principe van het twee-fasen-contract is dat de opdrachtnemer in de eerste contractfase het ontwerp nader uitwerkt (laat uitwerken door de in haar consortium opgenomen architect). Het eindproduct van de eerste contractfase kan in principe een DO, DO+ of zelfs verder uitgewerkt ontwerp zijn. Voor de opdrachtgever is het gunstig om in een zo vroeg mogelijk stadium de tweede contractfase te starten (de UAV-GC overeenkomst aan te gaan).

Vraag:

- Welke ontwerpfase zou vanuit uw perspectief het eindresultaat van de eerste fase zijn? Met ander woorden op basis van welk ontwerpproduct calculeert u de prijs voor de Engineer & Build overeenkomst?
- Indien opdrachtgever voorschrijft dat de eerste contractfase t/m DO loopt, vindt u dat dan een te groot risico om deel te nemen aan de aanbesteding?

3.1.5 Wachtkamerconstructie

Het principe van het twee-fasen-contract is dat de opdrachtnemer in de eerste contractfase het ontwerp (vanaf VO+) nader uitwerkt (laat uitwerken door de in haar consortium opgenomen architect). Ondertussen raamt de opdrachtnemer de prijs voor het project en aan het einde van de bouwteamfase doet de aannemer de prijsaanbieding voor de Engineer & Build overeenkomst. In deze fase kan er onenigheid ontstaan over de prijs, dan wel een ander geval zich voorzoen zoals bijvoorbeeld faillissement. In een geval waarbij sprake is van contractbeëindiging is het gunstig als niet opnieuw een Europese aanbesteding moet worden doorlopen, maar de in de aanbesteding op de tweede plaats geëindigde onderneming kan worden gecontracteerd.

Vraag:

- Zou u bezwaar hebben tegen het in de aanbesteding opnemen van een wachtkamerconstructie?
- Wat zijn voor u de voor- en nadelen van het hanteren van een wachtkamerovereenkomst?

3.1.6 Planning

In hoofdstuk 4 is de voorgenomen planning weergegeven.

Vraag:

- Ziet u op voorhand problemen ten aanzien van de voorgestelde planning?

3.2 Verslag

Na afloop van de marktconsultatie zal een eindverslag worden opgesteld. Daarin worden de verschillende inzichten anoniem verwerkt tot een beknopt verslag.

4 Planning

Hieronder is de voorgenomen planning voor de aanbesteding weergegeven. De data zijn indicatief. Aanbesteder behoudt zich het recht voor om bij de aankondiging de planning te wijzigen.

Activiteit	Datum
Marktconsultatie	
Deadline indienen reactie op marktconsultatievragen	Dinsdag 7 juni 2022
Verstrekken verslag marktconsultatie door aanbesteder	Vrijdag 10 juni 2022
Selectiefase	
Aankondiging Selectiefase	15 juni 2022
Deadline stellen vragen Nvl	30 juni 2022
Verstrekken Nvl	7 juli 2022
Deadline indienen Aanmelding	18 juli 2022
Selectiebesluit	25 juli 2022
Einde rechtsbeschermingstermijn en verificatie	4 augustus 2022
Inschrijvingsfase	
Uitnodiging tot inschrijven	29 augustus 2022
Deadline indienen Inschrijving	4 oktober 2022
Gunningsbeslissing	17 oktober 2022
Definitieve gunning / Contractondertekening (vanaf)	7 november 2022

5 Algemene voorwaarden

- Communicatie in het kader van deze marktconsultatie vindt uitsluitend via TenderNed plaats.
- Het is niet toegestaan contact op te nemen met de opdrachtgever of de gemeente in het kader van deze marktconsultatie en/of de voorgenomen publicatie voor de aanbesteding voor dit project.
- Het verslag van de marktconsultatie zal een samenvatting en anoniem zijn.
- Indien een deelnemer in een antwoord vertrouwelijke informatie verstrekt, dient expliciet te worden vermeld dat het vertrouwelijke informatie betreft.
- Aan de deelname van de marktconsultatie is geen vergoeding van kosten verbonden.
- Deelnemers hebben geen recht op compensatie van gemaakte kosten voor het deelnemen aan c.q. beantwoorden van de vragen uit deze marktconsultatie.
- Het al dan niet deelnemen aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van beantwoording van de vragen, dan wel de inhoud, heeft geen invloed op de positie van de onderneming bij eventuele deelname aan de aanbestedingsprocedure.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.
- Deelnemers aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten ontleen aan, dan wel een claim neerleggen bij de opdrachtgever als resultaat van deze marktconsultatie, wanneer de opdrachtgever besluit over te gaan tot het uitvoeren van de aanbesteding.