

Gemeente Amersfoort

Verslag Marktconsultatie Nieuwbouw Stadhuis Amersfoort

13 oktober 2022



Aanleiding

Ten behoeve van de het nieuw Huis voor de Stad van de gemeente Amersfoort heeft een marktconsultatie plaatsgevonden, welke onder meer is gericht op de aanbesteding en het project. In totaal is de vragenlijst door zes marktpartijen beantwoord. Op basis van de gegeven antwoorden heeft met 3 marktpartijen een mondelinge marktconsultatie plaatsgevonden. De uitkomst, zoals de gemeente Amersfoort en haar adviseurs is geïnterpreteerd, is per vraag onderstaand weergegeven.

Vraag 1: Acht u de planning haalbaar? Welke kritische punten ziet u? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Over het algemeen wordt de planning, zoals deze nu is getoond, realistisch geacht. De bouwtijd vraagt mogelijk meer tijd, dit is mede afhankelijk van de levertijden en de beschikbaarheid van onderaannemers. Er is voorgesteld om tijd te reserveren voor (extra) activiteiten, zoals de contractfase (bij een niet-gefaseerde opdracht), presentaties en dialogen. Daarnaast is het voorstel gedaan om een richtlijn aan te geven voor de doorlooptijd en dat de uitvoerende partijen hier 'een eigen' optimum voor kunnen aangeven. Dan kan ook rekening worden gehouden met beschikbaarheid van personeel / onderaannemers, de levertijden van materialen etc.

Vraag 2: Wat is voor u, in aansluiting op uw huidige opdrachtenportefeuille, het meest wenselijke om de gunningfase te starten en het werk uit te voeren? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Partijen geven aan dat de huidige planning goed in de orderportefeuille past. Er wordt door meerdere partijen een voorkeur uitgesproken om het UO grotendeels gereed te hebben bij de start van de realisatiefase. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende tijd moet worden genomen voor het uitwerken van het TO naar UO. Een prijsvastbeding wordt afgeraden, vanwege het risico dat hiermee wordt gevormd. Op het moment dat het UO gereed is, zou prijsvast einde werk mogelijk zijn, waarbij direct inkopen op basis hiervan als alternatief is aangedragen.

Vraag 3: Welke perceelindeling acht u het meest passend voor de onderhavige opdracht? Licht uw antwoord toe.

Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De partijen geven verdeeld advies over het aantal percelen, dit is gebaseerd op hun eigen voorkeur en type bedrijf. Eén perceel komt ten goede van de uitvoering van het project, vanwege de grotere kans op een goede samenwerking tussen de disciplines. De keuze voor twee percelen vergroot de kans op een succesvolle aanbesteding, doordat meer partijen kunnen inschrijven. Er is besloten om het project in één perceel aan te besteden, inclusief het onderhoud voor 20 jaar.

Vraag 4: Kan de installateur beter een onderaannemer zijn van de bouwkundige aannemer of een nevenaannemer? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De partijen geven verdeeld advies over het aantal percelen, dit is gebaseerd op hun eigen voorkeur en type bedrijf. Over het algemeen heeft nevenaanneming / het vormen van een VOF de voorkeur voor de partijen door de betere communicatie en evenwichtig verdeelde risico's, kosten en opbrengsten.

Vraag 5: Hoe kijkt u aan tegen de onderhoudsverplichting in relatie tot de perceelindeling?

De meeste partijen geven de voorkeur aan een geïntegreerde onderhoudsaanbesteding. Wel wordt meerdere malen aangegeven dat in de praktijk en kostentechnisch het aanbesteden van het onderhoud in twee percelen gunstiger zal zijn.

Vraag 6: Hoe kijkt u aan tegen de vaste inrichting. Dient dit onderdeel te zijn van het object van aanbesteding of separaat te worden aanbesteed? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Over het algemeen heeft het de voorkeur om vaste inrichting onderdeel te laten zijn van het object van aanbesteding. Overigens is het voor de opdrachtgever in praktijk mogelijk prettiger om de vaste inrichting in een later stadium separaat aan te besteden. De vaste inrichting zal in een later stadium separaat worden aanbesteed.

Vraag 7: Welke minimeis voor financieel-economische draagkracht, zoals solvabiliteit, zou in de huidige marktomstandigheden, en gelet op de opdracht, naar uw mening plausibel zijn?

De partijen zijn verdeeld over het stellen van de financieel-economische eisen. Over het algemeen zijn de partijen het eens met de voorgestelde eisen. Een solvabiliteit van 35% of minimaal 25% en een Current Ratio van 1 worden voorgesteld als eis. Daarnaast is het advies om de ratio's van de afgelopen 3 jaren te meten, vanwege de huidige marktsituatie. De voorstellen worden overwogen in het opstellen van de minimeisen.

Vraag 8: Wat vindt u van de geformuleerde geschiktheidseisen in relatie tot de opdracht? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Over het algemeen zijn partijen akkoord met de voorgestelde geschiktheidseisen. Er wordt wel voorgesteld om de criteria omtrent de 'publieke functie' en 'werken bij het spoor' te versoepelen en de laatste mogelijk alleen bij de bouwkundig aannemer te vragen, omdat dit voor de installateur niet relevant zou zijn. De geschiktheidseisen zullen worden toegespitst op de betreffende disciplines.

Vraag 9: Wat vindt u van de beoogde selectiecriteria? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De partijen zijn het over het algemeen eens met de selectiecriteria. Wel is het advies om de ervaring met GPR methodiek breder te trekken door ook gelijkwaardige duurzaamheidsmethodes aan te laten dragen, omdat anders veel partijen hier niet op kunnen scoren. Er wordt een balans gezocht tussen het voorkomen van uitsluiting en het onderscheid kunnen maken.

Vraag 10: Wat zijn volgens u relevante selectiecriteria voor deze opdracht? Welke suggesties/aandachtspunten heeft u?

Het bouwen in binnenstedelijk gebied en de bouwlogistiek is meerdere malen aangedragen. Daarnaast zijn aspecten als een kans- en risico dossier met mogelijke alternatieven, samenwerking (klanttevredenheid), ervaring met de contractvorm (V-2012 DNR-Stb) en gezondheidsvraagstukken (WELL) voorgesteld. Deze voorstellen worden in acht genomen bij het opstellen van de selectiecriteria.

Vraag 11: Hoeveel inlichtingendialogen dienen er plaats te vinden voor een dergelijke aanbesteding en wat zijn volgens u relevante thema's? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Over het algemeen is de voorkeur om twee inlichtingendialogen te laten plaatsvinden, zodat de aanbesteding goed past bij de eisen en wensen van de opdrachtgever. Advies is om de thema's te laten aansluiten bij de gunningscriteria (financieel en kwaliteit). Over de inhoud van de dialogen zijn meerdere thema's aangedragen: kansen, risico's optimalisaties, contractuele voorwaarden en onderhoud, circulair bouwen, energieneutraal gebouw, omgeving en bouwlogistiek, maakbaarheid ontwerp. Er worden twee dialogen gehouden in de gunningsfase.

Vraag 12: Hoe kijkt u aan tegen de huidige marktomstandigheden, waarbij er veel onzekerheid en risico's in de markt zijn?

De partijen zien allen de prijsvastheid en de lange levertijden als risico in de huidige markt. Daarom is geadviseerd om open te staan voor gelijkwaardige alternatieven die de aannemer aandraagt, het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium. Daarnaast is het advies om de inschrijver aan te laten geven waarvoor prijsvastheid gegeven kan worden of wat prijsafwijking zal zijn ten tijde van de uitvoering. Bovengenoemde adviezen worden meegenomen bij het opstellen van de selectie- en gunningsleidraad.

Vraag 13: Hoe kan er het beste worden omgegaan met het financiële criterium in deze markt, waarbij het 'level-playing-field' kan worden gewaarborgd? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De vraag is op meerder manieren geïnterpreteerd. Met betrekking tot aanbesteding is het advies om de kwalitatieve criteria voldoende zwaar te laten meewegen en mogelijk (fictieve) korting te geven voor goede kwalitatieve criteria. Met betrekking tot de financiële kaders, is aangegeven dat het risico in balans moet zijn. Advies hiervoor is om het risico te leggen bij de partij die dat risico kan beïnvloeden, door de BDB index te hanteren in plaats van een prijsvastbeding uit te vragen en het blokkeren van financiële middelen te beperken. Een uitzondering op het toepassen van het prijsvastbeding geldt als dit op basis van het gerede UO mag worden gedaan. Daarnaast is het advies om de inschrijver aan te laten geven waarvoor prijsvastheid gegeven kan worden of wat prijsafwijking zal zijn ten tijde van de uitvoering. Gedurende de gunningsfase wordt bekeken op welke wijze het financiële component bij de inschrijving wordt uitgevraagd. Daarbij worden bovengenoemde adviezen meegenomen.

Vraag 14: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot de beoogde invulling van het gunningscriterium? Wat zou een goede invulling van het gunningscriterium kunnen zijn?

Advies is om de uitvraag niet te specifiek te maken, om zo meer partijen een kans te geven op gunning. Partijen spreken hun voorkeur uit om de kwalitatieve criteria voldoende zwaar te laten meewegen. De aannemer kan geen optimalisaties aandragen die ene grote impact hebben op kosten, omdat er al zover is doorontwikkeld op het moment van inschrijving. Het geeft wel een beeld van de pro-activiteit van de inschrijver. Los van deze vraag is voorgesteld om budget voor realisatie (CAPEX) en exploitatie (OPEX) samen te voegen vanaf de start, dit geeft mogelijkheden om optimaal te optimaliseren in zowel uitvoering als onderhoud. Er wordt een balans gezocht tussen het voorkomen van uitsluiting en het onderscheid kunnen maken, waarbij de weging van de kwalitatieve criteria voldoende onderscheid kan maken.

Vraag 15: Acht u inzicht in een richtbedrag zinvol? Welke aanbevelingen heeft u daarbij?

Alle partijen achten het benoemen van een (reëel) richtbedrag of planfondbedrag zeer zinvol. Daarbij wordt geadviseerd het budget op te splitsen in verschillende onderdelen (bouwkunde, terrein, transport, werktuigkunde en elektrotechniek) zodat er gedetailleerder naar het budget gekeken kan worden. Het kan als thema in een dialoog worden meegenomen. Er wordt in de gunningsfase een richtbedrag aangegeven per discipline, inclusief de onderhoudsperiode.

Vraag 16: Hoe bruikbaar is in het algemeen het BIM van de ontwerpers voor uitvoerende partijen? Aan welke voorwaarden moet het BIM voldoen om voor u van nut te zijn? Heeft u overige suggesties en/of aandachtspunten?

Partijen geven aan dat een BIM-model van goede kwaliteit van meerwaarde is voor het inschrijvingsproces m.b.t. het bepalen van hoeveelheden, het aanbrengen van demarcaties en het aansturen van de toeleveringsmarkt. Ook voor de UO fase is dit erg van belang. Advies hierbij om aansluiting van het ontwerpproces op engineering-uitvoering te verzorgen. LOD300 of hoger wordt als goed niveau beschouwd. Alle uitvoerende partijen incl. onderaannemers dienen mee te werken aan het BIM-model. Advies om t.b.v. onderhoud te zorgen dat de ontwerp-elementen goed opgeteld

kunnen worden en er een goede codering gebruikt wordt om de onderhoudsbegroting te kunnen opstellen op asset-niveau.

Vraag 17: Welke mogelijkheden ziet u ten aanzien van BIM in het kader van het beheer en onderhoud? Hoe bruikbaar is het BIM van uitvoerende partijen voor de beheerorganisatie van de opdrachtgever? Heeft u overige suggesties en/of aandachtspunten?

Advies om te bewaken dat het BIM-model gedurende de onderhoudsfase goed wordt bijgehouden: voor onderhoud relevante assets herleidbaar maken en voorzien van belangrijkste eigenschappen die de asset beschrijven (fabrikant, type, capaciteit, bouwjaar etc.). Voorstel om dit als harde eis mee te nemen in de uitvraag. Voorstel om ook de overdracht van het BIM model tijdens de aanbesteding te regelen. Zoals benoemd bij vraag 16 is het advies om t.b.v. onderhoud te zorgen dat de ontwerp-elementen goed opgeteld kunnen worden en er een goede codering gebruikt wordt om de onderhoudsbegroting te kunnen opstellen op asset-niveau.

Vraag 18: Wat is uw mening over een mededingingsprocedure met onderhandeling en hoe kijkt u aan tegen een dergelijke onderhandelingsfase? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Alle partijen adviseren om met één partij (met de BPKV) in onderhandeling te gaan. De overige partijen kunnen in de 'wachtkamer' staan. Voorstel om als opdrachtgever zelf ook vooraf enkele bezuinigingen te formuleren die als alternatief direct worden aangeboden om binnen uw budget te komen. Advies is om de marktpartijen al snel te laten aangeven of het budget realistisch is. Aan de hand van het vooraf gegeven richtbedrag weten de partijen of de inschrijving realistisch is. Alleen de partijen die na (de eerste) inschrijving een realistische kans maken op de opdracht zullen deelnemen aan de onderhandelingsfase.

Vraag 19: Welk bedrag acht u een passende tegemoetkoming in de kosten voor een onderhandelingsfase?

Een vergoeding wordt door de meeste partijen gewaardeerd, maar concrete bedragen worden niet genoemd. Er zijn verschillende adviezen over de vergoeding: geef een vergoeding aan alle inschrijvers en ga met één partij de onderhandelingsfase (hiervoor is dan geen vergoeding meer benodigd).

Vraag 20: Hoe kijkt u aan tegen een deze voorgestelde uitwerking met bijbehorende verantwoordelijkheden? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De partijen zijn verdeeld over het instapmoment. Sommigen zijn akkoord met het huidige voorstel, andere zien het instapmoment graag naar voren geschoven worden (bij DO fase), zodat er nog optimalisaties kunnen worden doorgevoerd die impact hebben. Advies is om voldoende tijd in te passen voor verificatie. Het instapmoment wordt niet meer aangepast. Tijd inpassen voor verificatie en het verminderen van de overlap UO-fase – uitvoeringsfase kan door de inschrijver als onderdeel van het plan van aanpak (kwalitatieve criteria) worden aangedragen.

Vraag 21: Hoe kunnen we u toch uitdagen en stimuleren op verdere verduurzaming, ondanks de verregaand uitgewerkte bestekstukken? Graag onderbouwen met concrete voorbeelden en referenties zodat wij dit kunnen bestuderen en toepassen.

Partijen kunnen op dit moment niet veel concrete voorbeelden aandragen, omdat er niet voldoende tijd is om in het ontwerp te verdiepen. De meest concrete adviezen zijn het toevoegen van zonnepanelen op het lage dak / de daktuin en de verlichting op basis van aanwezigheid en daglichttoetreding te regelen. Daarbij wordt aangegeven dat verduurzaming van op het gebied van de aannemer beperkt is tot de uitvoering en niet zozeer tot het ontwerp.

Vraag 22: Hoe kijkt u aan tegen het gelijktijdig laten verlopen van de uitvoering van het UO als de realisatie? Hoe kunnen bouwfouten het beste kunnen worden voorkomen? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Niet alle partijen raden aan om de uitvoering van het UO en de realisatie gelijktijdig te laten verlopen. Uit ervaring blijkt dat dit veel bouwfouten met zich mee kan brengen en uiteindelijk (bijna) geen tijdswinst oplevert. Er zijn ook partijen die er wel achter staan, mits alle betrokken partijen hier goed op voorbereid zijn. Bovengenoemde adviezen worden meegenomen bij het opstellen van de selectie- en gunningsleidraad.

Vraag 23: Hoe kijkt u aan tegen emissieloos bouwen van dergelijke projecten en het transport van materialen hiervoor? Welke obstakels en risico's ziet u? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Alle partijen reageren positief op dit onderwerp. Het toepassen van een hub, waar vandaan elektrisch wordt gereden, plaatsen van zonnepanelen op de bouwplaats en het toepassen van elektrisch materieel zijn veel genoemde voorstellen. Het risico van een emissieloze bouwplaats ligt bij de energievraag: de pieken zijn te hoog. Dit kan worden opgelost met een oplaadvoorziening, dit brengt vervolgens weer veiligheidsrisico's met zich mee. Een volledig emissieloze bouwplaats is daarmee mogelijk niet geheel realistisch.

Vraag 24: Kunt u aangeven waar u op onderdelen hulp nodig heeft van gemeente Amersfoort of andere partijen om innovaties door te voeren die emissies helpen beperken of voorkomen?

Conclusie

Diverse concrete adviezen zijn gegeven: Het beschikbaar stellen van een hub waaruit de materialen (elektrisch) naar de bouwplaats worden geleverd, maak de last mile naar de bouwplaats elektrisch, introduceer een risico-/kansenpot met een budget voor emissieloze innovaties, investeer in emissie arme en circulaire materialen, zorg vooraf voor voldoende elektrische capaciteit op de bouwplaats en vraag significante werkzaamheden elektrisch uit (met een emissiereductie van >89%, omdat er anders te makkelijk kan worden gescoord). Gemeente Amersfoort bekijkt de mogelijkheden voor een hub en de mogelijkheden voor voldoende elektrische capaciteit op de bouwplaats. Met betrekking tot de stimulering worden de adviezen met betrekking tot de criteria en de risico-/kansenpot bekeken.

Vraag 25: Hoe kijkt u aan tegen een dergelijke onderhoudsverplichting? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De partijen zijn hier over het algemeen positief over. Voorstel is om het extra investeren in realisatiefase ten gunste van de exploitatiefase mee te nemen in de gunningscriteria. Advies om ook het inbouwpakket mee te nemen en daarmee de Technisch dienstverlener de integrale verantwoordelijkheid te geven: alles wat nagelvast zit valt daaronder. Bij vraag 14 is voorgesteld om budget voor realisatie (CAPEX) en exploitatie (OPEX) samen te voegen vanaf de start, dit geeft mogelijkheden om optimaal te optimaliseren in zowel uitvoering als onderhoud. Eén partij is geen voorstander omdat het onderhoud niet goed in te schatten is bij het moment van aanbesteding: dit risico kan zorgen dat partijen niet inschrijven. Er wordt in één perceel aanbesteed, inclusief het onderhoud van 20 jaar.

Vraag 26: Hoe kijkt u tegen een dergelijke ICT onderhoudsverplichting? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Partijen reageren over het algemeen positief op dit onderwerp en hebben hier positieve ervaring mee. Er wordt gewezen op de grote veranderingen in de ICT waardoor het onderhoud niet goed mee te nemen is in de inschrijving. Er wordt in één perceel aanbesteed, inclusief het ICT-onderhoud.

Vraag 27: Hoe kijkt u aan tegen het bij inschrijving afgeven van een vaste prijs voor de complete onderhoudsverplichting? Welke risico's ziet u? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

De meeste partijen staan niet positief tegenover een vaste prijs voor de complete onderhoudsverplichting, met name voor de installaties. Dit brengt te veel risico met zich mee gezien de huidige onvoorspelbare markt. Voorstel om de prijsvastheid voor de eerste vijf jaar vast te zetten (dit betreft veelal arbeid, minder materiaal) en afspraken te maken over de indexeringswijze. Daarnaast is voorgesteld om vooraf materialen op voorraad te nemen en bewuste keuzes te maken over de leveranciers. Met betrekking tot de aanbesteding is advies gegeven om een raming uit te vragen en de prijs voor onderhoud te laten bepalen aan het einde van het UO. Gemeente Amersfoort neemt de adviezen in overweging.

Vraag 28: Heeft u suggesties voor het meewegen van de prijs voor dit onderdeel in het beoordelen van de financiële criteria, waarbij 'life cycle costing' is meegenomen? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Tegenstrijdige voorstellen: Er is advies gegeven om een raming uit te vragen en de prijs voor onderhoud te laten bepalen aan het einde van het UO. Het wordt afgeraden om deze raming te laten meewegen bij de gunning. Ander advies is om de exploitatiefase van 20 jaar bij gunning relatief hoog te waarderen omdat de impact van dit proces grote gevolgen heeft voor de gehele exploitatiefase. Monitoren van de life cycle costing zou niet interessant zijn voor de gemeente bij een langdurig onderhoudscontract, voorstel om juist energieverbruik mee te nemen. De wijze van het meewegen van de prijs voor het onderhoud wordt bekend gemaakt voorafgaand aan de gunningsfase.

Vraag 29: Welke mogelijkheden ziet u vanuit duurzaam oogpunt voor levensduur verlengende maatregelen? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Er zijn door vier partijen concrete voorbeelden gegeven van mogelijke levensduur verlengende maatregelen. Bij vraag 14 en 25 ook is voorgesteld om budget voor realisatie (CAPEX) en exploitatie (OPEX) samen te voegen vanaf de start, dit geeft mogelijkheden om optimaal te optimaliseren in zowel uitvoering als onderhoud.

Vraag 30: Wat kan de aanbesteder doen om de aanbesteding aantrekkelijker / minder belastend te maken? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Allen met verschillende adviezen:

- neem een BIM coördinator aan de hand*
- pas de onderhoudstermijn aan naar 5 jaar of besteedt deze pas aan na het garantiejaar*
- nodig maximaal drie partijen uit voor de gunningsfase en geef deze een tenderkostenvergoeding*
- om tenderkosten te beperken: gun alleen op kwaliteit en ga met werk de winnende inschrijver de prijs uit / beperk de omvang van het PvA.*

Er wordt een mededingingsprocedure met onderhandeling toegepast, waarbij in principe met alle 3 de inschrijvers een onderhandelingsfase wordt doorlopen (tenzij een partij geen realistische kans meer maakt op de opdracht). De inschrijving wordt beoordeeld op het criterium beste prijs-kwaliteit verhouding: BPKV. Er wordt in één perceel aanbesteed, inclusief het onderhoud van 20 jaar.