



Marktconsultatieverslag

Renovatie brandweerkazerne Hendrik

Auteur(s):	Thijs Nieuwenhuizen en Fenna de Jong
Datum:	23 mei 2023
Versienummer:	Definitief



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Verslag schriftelijke marktconsultatie	3
2. Verslag verdiepende gesprekken	5
Bijlage 1. Vragen schriftelijke marktconsultatie	7



1. Verslag schriftelijke marktconsultatie

Ten behoeve van de aanbesteding Renovatie brandweerkazerne Hendrik van de VRAA is eerst een schriftelijke marktconsultatie uitgevoerd. Vervolgens hebben er mondeling verdieppingsgesprekken plaatsgevonden met een aantal geselecteerde partijen. De vragen welke gesteld zijn in de schriftelijke marktconsultatie zijn terug te lezen in bijlage 1.

Gezien de diversiteit in antwoorden van de schriftelijke marktconsultatie hebben er verdieppingsgesprekken plaatsgevonden met een aantal geselecteerde partijen. Tijdens deze gesprekken zijn dezelfde onderwerpen besproken als tijdens de schriftelijke marktconsultatie zodat er een verdieping op de eerder gegeven antwoorden kon plaatsvinden.

De marktconsultatie bestond uit de volgende onderwerpen. Per onderwerp is de ontvangen informatie samengevat.

Inschrijving aanbesteding

Het merendeel van de leveranciers heeft aangegeven de intentie te hebben in te schrijven op de aanbesteding, enkele leveranciers hebben aangegeven misschien in te schrijven op de aanbesteding.

Aanbestedingsprocedure en aanbestedingsvorm

Het merendeel van de leveranciers heeft de voorkeur voor een niet-openbare aanbestedingsprocedure voor de renovatie van brandweerkazerne Hendrik. De motivatie hiervoor is dat geïnteresseerde leveranciers kunnen inschrijven en de winkansen voor de leveranciers groter worden en daarnaast ook beter in te schatten zijn.

Voor de aanbestedingsvorm zijn er twee groepen te onderscheiden, de eerste groep heeft als voorkeur twee percelen waarvan één perceel voor het bouwkundige deel en tweede perceel voor de elektrotechnische werkzaamheden. De andere groep heeft de voorkeur voor een hoofdaannemer voor het bouwkundige deel en onderaannemer(s) voor de elektrotechnische werkzaamheden.

Opdrachtingsomschrijving

Enkele leveranciers vinden de opdrachtomschrijving in de marktconsultatie concreet en helder beschreven. Het merendeel van de leveranciers heeft aangegeven dat een gedetailleerdere omschrijving wenselijk is waarbij voornamelijk voor de installaties verdieping gewenst is.

Gunningscriteria

Plan van aanpak, kansen en risico dossier en een interview met een sleutelfiguur worden het meest genoemd als passende gunningscriteria voor de aanbesteding. De motivering hiervoor is dat de kennis en ervaring van de leverancier benut kan worden bij een plan van aanpak en kansen en risico dossier. En daarnaast bevelen leveranciers ook aan op voorhand de kansen en risico's in kaart te brengen.

Voor een passend gunningscriterium voor de samenwerking is zeer uiteenlopend gereageerd, zoals bouwteam, plan van aanpak en gesprek met sleutelfiguur.

Voor de prijs wordt de voorkeur gegeven voor een open begroting gevolgd door een plafondbedrag.

Prijsstijgingen gedurende de realisatieperiode

De antwoorden op welke wijze omgegaan kan worden met prijsstijgingen gedurende de realisatieperiode lopen uiteen. Er is geantwoord dat er een indexatiebepaling opgenomen kan worden, er wordt gewerkt met vaste prijzen van toeleveranciers en materialen in een vroeg stadium besteld kunnen worden.

Tijdspad

De tijdspanne voor het uitwerken van het plan in bouwteam loopt uiteen van 3 tot 6 maanden.

De benodigde realisatietijd vonden enkele leveranciers lastig in te schatten op basis van de gegevens van de marktconsultatie. Andere leveranciers hebben een schatting afgegeven tussen de 8 en 12 maanden realisatietijd.



Voorwaarden

Het merendeel van de leveranciers heeft de voorkeur gebruik te maken van de UAV-2012. Met dit uitgangspunt zal de opdrachtgever en ver uitgewerkte opdracht in de markt moeten zetten. De leveranciers die graag ontwerpverantwoordelijkheid nemen hebben de voorkeur voor UAV-gc. Mocht de keuze voor de UAV-gc vallen was de vraag met klem om de ruimte te houden voor deze ontwerpvrijheid.

Uitwerking uitgangspunten opdracht

Vijf leveranciers hebben de voorkeur voor de optie: Uitgangspunten op grove lijnen waarbij het merendeel van de uitgangspunten nader bepaald en ingevuld wordt door opdrachtnemer.

Twee leveranciers hebben de voorkeur voor de optie: Uitgangspunten tot in detail zodat alle uitgangspunten voor aanvang van de opdracht zijn bepaald.

Drie leveranciers hebben de voorkeur voor de optie: Uitgangspunten op hoofd- en sublijnen zodat het merendeel voor aanvang van de opdracht is bepaald en enkel zeer gedetailleerde punten door opdrachtnemer uitgewerkt worden.

De overige leveranciers hebben geen voorkeur aangegeven.

De overige informatie is herleidbaar naar de marktpartijen, de aanbestedende dienst heeft op basis hiervan besloten deze informatie niet op te nemen in de algemene samenvatting.



2. Verslag verdiepende gesprekken

Naar aanleiding van de schriftelijke marktconsultatie is door de aanbestedende dienst besloten verdiepende gesprekken te voeren met marktpartijen. Uiteindelijk zijn er drie partijen uitgenodigd, waarvan twee bouwkundige aannemers en één installatietechnische aannemer.

Onderstaande samenvatting worden alle bevindingen samengevoegd en geanonimiseerd aangeboden.

Vanuit de schriftelijke marktconsultatie zijn er een aantal vragen gesteld. Gedurende de verdiepende gesprekken zijn dezelfde thema's aangehouden namelijk: percelen, uitwerking van de opdracht, gunningscriteria ,prijzen, tijdsplan, contractuele voorwaarden, schouw, en afsluitend een rondvraag.

Vanuit de schriftelijke consultatie was vanuit de aanbestedende dienst onduidelijkheid ontstaan over de bedoelde antwoorden vanuit de markt m.b.t. de percelen. Vanuit de gesprekken was naar voren gekomen dat er behoefte is twee percelen met ieder een duidelijke hoofdaannemer. Eén hoofdaannemer heeft hierbij de coördinerende rol.

Het uitwerken van de opdracht heeft VO tot aan DO+ de voorkeur. De aanbestedende dienst moet daarbij de afweging maken dat vanaf VO de opdrachtnemers nog veel input kunnen leveren van de desbetreffende expertise zonder veel aanpassingen achteraf. Er gaat echter wel meer tijd gemoeid met het uitwerken van VO. Wanneer de opdracht door de aanbestedende dienst al tot DO of DO+ is uitgewerkt zal dit tijd schelen in het traject.

Om tot de juiste partij te komen wordt aangegeven niet voor de goedkoopste te gaan maar juist voor de beste-prijs-kwaliteitsverhouding. Voor de gunningscriteria kan de aanbestedende dienst, naast het aangegeven Plan van Aanpak en referentie opdrachten, kijken naar aspecten als duurzaam en milieubewust bouwen. Als verdieping op de schriftelijk te leveren gunningscriteria is de wens vanuit de markt een interview met een sleutelfiguur te laten plaatsvinden.

Met betrekking tot het gunningscriterium prijs zijn de oplossingen uiteenlopend. Onderwerpen zoals TCO, fictieve korting, plafondbedrag en een begroting op elementen zijn de revue gepasseerd.

Wanneer gekeken werd naar het tijdsplan zijn de antwoorden meermaals dat het afhangt van de uitwerking. De aanbestedende dienst dient hierin rekening te houden met een minimale realisatietijd van zes maanden.

Voor het contracteren van de hoofdaannemers werd opheldering gevraagd over de gegeven antwoorden uit de schriftelijke consultatie. De verdieping werd met name aangegaan over de voorwaarden en aanvullende afspraken. Hoofdzakelijk is hieruit naar voren gekomen dat het wenselijk is te werken met UAV.



Na het verdiepen van de vragen uit de schriftelijke consultatie zijn de schouw en overige onderwerpen ter sprake gekomen. Een schouw wordt zelfs als noodzakelijk ervaren en bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het traject.

Andere onderwerpen zijn een dialoogronde als aanvulling op de Nota van Inlichtingen en voldoende voorbereidingstijd voor de partijen ten aanzien van de aanbesteding en later in het bouwteam.



Bijlage 1. Vragen schriftelijke marktconsultatie

1. Heeft u, op basis van de gegeven informatie, de intentie om in te schrijven op de aanbesteding? Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
2. Welke aanbestedingsprocedure heeft uw voorkeur voor deze opdracht?
Voor meer informatie over de aanbestedingsprocedures verwijzen wij u naar de website van Pianoo (www.pianoo.nl/nl/inkoopproces/aanbestedingsprocedures).
Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
3. Het bouwproject bestaat uit bouw- en elektrotechnische werkzaamheden. Welke aanbestedingsvorm heeft uw voorkeur?
Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
4. De opdrachtschrijving is opgenomen in hoofdstuk 3 Situatieschets van het marktconsultatiedocument.
VrAA hecht waarde aan een complete en heldere opdrachtbeschrijving. Daarnaast dient de opdrachtschrijving voldoende informatie voor marktpartijen te bevatten. Daarom wenst VrAA commentaar, verbeterpunten en aandachtspunten te ontvangen ter verbetering van de opdrachtschrijving.
5. Welke gunningscriteria acht u passend voor de opdracht? Meerdere antwoorden mogelijk.
Ongeacht welk antwoord hierboven heeft geven, hou er rekening mee dat de Aanbestedende dienst te allen tijde de gunningscriteria moet toetsen aan de beginselen van de aanbestedingswet.
Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
6. VrAA hecht waarde aan samenwerking gedurende het bouwproces. De gewenste samenwerkingsvorm is beschreven in paragraaf 3.5 van het marktconsultatiedocument.
Welke gunningscriteria acht u passend voor de volgende onderwerpen:
 - uw visie op samenwerking;
 - de mate waarin uw samenwerkingsvorm aansluit bij VrAA;
 - het onderscheiden van andere marktpartijen op het gebied van samenwerking.
7. Welk gunningscriteria voor prijs acht u passend voor de opdracht? Meerdere antwoorden mogelijk.
Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
8. Prijsstijgingen van bouwmaterialen zijn een risico gedurende de realisatieperiode. In hoeverre kunt naar uw mening VrAA hier rekening mee houden in de aanbesteding? En welke maatregelen en mogelijkheden zijn voor u hierbij passend?
9. Wat is de gewenste tijdsperiode voor het uitwerken van het plan in bouwteam?
Hierbij kan gedacht worden aan:
 - Het aantal maanden na gunning waarop wordt gestart met uitwerking van het plan;
 - Een maand en jaartal waarop gestart wordt met uitwerking van het plan;
 - Het gewenste/benodigde aantal maanden voor uitwerking na start.
10. Wat is, op basis van de opdrachtschrijving, de verwachte realisatietijd? Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
11. Welke voorwaarden hebben uw voorkeur? Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.



12. In hoeverre dienen de uitgangspunten van de opdracht uitgewerkt te worden in de aanbestedingsdocumenten? Graag uw motivatie op het hierboven gegeven antwoord.
13. Welke verstrekte informatie dient als vertrouwelijk behandeld te worden?
14. Heeft u overige opmerkingen of suggesties?

Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

Bezoekadres:
Ringdijk 98, 1097 AH Amsterdam

Postadres:
Postbus 92171, 1090 AD Amsterdam

Telefoon:
020 555 6550

Website:
veiligheidsregioaa.nl