



Marktconsultatie Realisatie gemeentehuis Haarlemmermeer

Verslag

8-11-2023



Inleiding

Op 7 april 2023 is de marktconsultatie gestart voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij met name het onderhoud van het gebouw na de realisatie aanleiding was voor deze marktconsultatie. Het doel van deze marktconsultatie was om informatie te verkrijgen die de gemeente kan helpen bij het bepalen van de scope van de aanbesteding en de overeenkomst voor de bouw (en onderhoud) van het nieuwe gemeentehuis.

Van vier marktpartijen heeft de gemeente een ingevulde vragenlijst ontvangen. De reacties zijn hieronder samengevat.

Samenvatting reacties

Nr.	Vraag	
1	Bent u bouwkundig aannemer of installateur, of beide?	Er zijn 4 reacties ontvangen: 1 van een bouwkundig aannemer en 3 van installateurs.
2	Zou u inschrijven op een aanbesteding op basis van alleen Build-Maintain, waarbij het maintain een prestatieonderhoudscontract is? En heeft u ervaring met dit soort contracten?	De deelnemers staan open voor een build & maintain opdracht, waarbij het maintain-deel een prestatiecontract is. Wel hangt het af van de voorwaarden/risico's of zal worden ingeschreven.
3	Wat zijn de redenen om wel of niet in te schrijven op een Build-Maintain aanbesteding? En wat zouden voor ons als opdrachtgever/gebouweigenaar de voor- en nadelen zijn?	<p>Er worden uiteenlopende redenen genoemd om wel of niet in te schrijven, zoals: het moet passen bij de organisatie, er moet capaciteit beschikbaar zijn en de voorwaarden moeten acceptabel zijn.</p> <p>Genoemde voordelen zijn onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 aanspreekpunt: Bij een build-maintain aanbesteding is er slechts één partij verantwoordelijk voor de realisatie én het onderhoud van het gebouw. Dit voorkomt discussies. - Lagere levensduurkosten: Bij een build-maintain aanbesteding als voorgesteld is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. Dit betekent dat de opdrachtnemer een financieel belang heeft bij het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam gebouw met minder onderhoudskosten op de lange termijn. - Voordeel is dat een relatie voor de lange termijn wordt aangaan. Daardoor kennis (proces)klant en systemen waardoor verder optimaliseren mogelijk is <p>Onder andere de volgende nadelen werden genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijke vermindering van de controle: Bij een build-maintain aanbesteding bestaat het risico met een onbetrouwbare partner op minder controle van de kant van de gemeente over het onderhoud en de uitvoering van reparaties en vervangingen van installaties en materialen in het gebouw. Dit kan leiden tot onverwachte kosten en vertragingen. - Risico's bij faillissement: Bij een build-maintain aanbesteding is de bouwer ook verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw gedurende een langere periode. In het geval van een faillissement van de bouwer kan dit leiden tot onzekerheid over de voortgang van het onderhoud en het naleven van contractuele afspraken.

4	Hoe lang zou de onderhoudsperiode moeten zijn? Welk aantal jaren adviseert u en waarom?	Dit loopt uiteen, maar minimaal 10 jaar of meer wordt geadviseerd; een deelnemer adviseert 25 jaar. De onderhoudsperiode kan starten met een periode van 5, waarbij de overeenkomst vervolgens wordt verlengd.
5	Wij werken op dit moment aan het DO. Hierna volgt het TO. Wat heeft als installateur uw voorkeur: een volledig bestek of een richtlijnenbestek voor het installatietechnisch deel?	De meeste deelnemers geven de voorkeur aan het hebben van (voldoende) invloed op het ontwerp. Wanneer dat is, dat verschilt per deelnemer (betrokkenheid voor DO, vanaf DO, richtlijnenbestek). Volledig bestek is echter ook een reële mogelijkheid.
6	Kunt u aangeven welke voor- en nadelen dit heeft voor zowel u als voor ons?	<ul style="list-style-type: none"> - Voordeel van een volledig bestek is dat helder is waar de ontwerpverantwoordelijkheid ligt en ook kunnen de kosten goed ingeschat worden. Nadeel hiervan is dat er weinig flexibiliteit mogelijk is voor wat betreft aanpassingen van het ontwerp ten aanzien van uitvoerbaarheid, duurzaamheid en onderhoud. Mogelijk moeten aanpassingen worden gedaan tijdens de uitvoering. - Voordelen richtlijnenbestek: Er gaan minder uren in zitten bij de architect / adviseur. De opdrachtnemer neemt een deel van de advisering over, waardoor het in de bouwfase efficiënt kan verlopen. Er kan tijdig invloed worden uitgeoefend op het gebied van aanpak, planning, uitvoerbaarheid en maakbaarheid. - Nadeel: De prijs kan minder goed ingeschat worden.
7	Zou u ervoor kiezen om de realisatie in twee percelen op te delen: installatietechnisch en bouwkundig? Wat zijn de voor- en nadelen daarvan? Maakt het daarbij nog uit of u hierbij gebruik moet maken van een richtlijnenbestek of een volledig bestek? Waarom?	De antwoorden geven een wisselend beeld. De voorkeur van enkele deelnemers is, om de installatietechnische en bouwkundige delen gezamenlijk te realiseren (1 perceel). Voordeel is een integrale aanpak, zowel in bouwfase als onderhoudsfase. Dit kan leiden tot kostenreductie, maar ook tot een hogere kwaliteit, minder faalkosten en betere afstemming in de realisatie- en gebruiksfase. Ook een voordeel is dat de markt zelf de samenstelling van het team kan kiezen. In geval van een richtlijnenbestek is er daarbij nog vrijheid om te komen tot optimalisaties in prijs en kwaliteit. Het splitsen in 2 percelen heeft als voordeel dat dan gekozen kan worden voor de specifieke expertise van de inschrijver.

8	<p>In het geval van een lange onderhoudsperiode, is het uitgangspunt dat hiervoor een vaste prijs per jaar wordt betaald voor het onderhoud en dat er geen aanvullende kosten zijn. Ziet u hierin knelpunten/risico's voor u en voor de gemeente? En welke oplossingen ziet u daarvoor?</p> <p>Onder onderhoud wordt hier verstaan: preventief (inclusief keuringen en inspecties), correctief, alsook vervangingen.</p>	<p>De meeste deelnemers achten het mogelijk om een vaste prijs te bepalen voor het preventief (inclusief keuringen en inspecties), correctief, alsook vervangingsonderhoud van het installatietechnische deel. Door een lange onderhoudsperiode kunnen de kosten beter bepaald worden. Daar zijn wel enkele kanttekeningen bij te maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doordat de techniek zich snel ontwikkelt, zullen zich over een aantal jaren mogelijkheden voor optimalisatie voordoen, dan wel het beter aan laten sluiten op de dan geldende standaarden (bijvoorbeeld energiebeperking, CO2/stikstof reductie enz.). Dit gaat niet goed samen met een vaste prijs voor het onderhoud. - Ook dient er flexibiliteit te zijn ten aanzien van onjuist gebruik, schade, molest, en moet rekening gehouden worden met wijzigingen in indeling of inrichting van het gebouw. Dit kan invloed hebben op de onderhoudskosten. - Er moet een goede indexeringsregeling worden opgenomen als beheersmaatregel voor het prijsrisico. Knelpunten over de staat van onderhoud (wat is de conditie van bouw- en installatiedelen aan einde onderhoudstermijn) kunnen beheerst worden door te werken o.b.v. NEN 2767.
9	<p>Bij een aanbesteding is primair het uitgangspunt een vaste aanneemsom voor de realisatie.</p> <p>Is het noodzakelijk of wenselijk om in de overeenkomst rekening te houden met prijsmutaties na opdrachtverlening? Hoe zou u dit vorm geven?</p>	<p>Een goede indexeringsregeling wordt door de meeste deelnemers gezien als noodzakelijk. De periode waarop deze wordt toegepast kan verschillen. Een deelnemer benoemt een prijsindexatie tot aan start bouw, andere deelnemers betrekken dit op de gehele uitvoeringsperiode. BDB en CBS worden genoemd als bron voor prijsindexcijfers.</p>
10	<p>Heeft u verder nog suggesties/ opmerkingen/adviezen die u de gemeente wilt meegeven?</p>	<p>Geadviseerd wordt niet alleen op prijs te gunnen, maar ook op kwaliteit en dit een aanmerkelijk gewicht te geven. Aangezien partijen in geval van een lange onderhoudsperiode lang met elkaar moeten samenwerken, wordt geadviseerd dit aspect mee te laten wegen in de beoordeling. Het is belangrijk om in de aanbesteding ruime termijnen voor de voorselectie te hanteren, zodat er voldoende tijd is om een consortium te vormen.</p>
11	<p>Naar aanleiding van de verzamelde informatie heeft, de gemeente aan de respondenten de volgende aanvullende vraag gesteld:</p>	<p>Het samenvoegen van bouwkundige en installatietechnische realisatie is begrijpelijk.</p> <p>Voordelen die genomen worden zijn: organisaties raken beter op elkaar ingespeeld door een lange onderhoudstermijn. Er kan efficiënter worden gewerkt, mede doordat de onderhoudspartij de installaties goed leert kennen. Er komt meer focus komt op de langere termijn.</p>

<p>De gemeente denkt erover na om het contract voor de nieuwbouw en het onderhoud van het gemeentehuis als volgt vorm te geven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het door één hoofdaannemer bouwkundig én installatietechnisch laten realiseren van het nieuwe gemeentehuis; en • deze tevens te contracteren voor het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud, met een opsplitsing naar/van: <ul style="list-style-type: none"> ○ een eerste onderhoudsperiode van bijvoorbeeld 4 jaar na oplevering van de nieuwbouw (dat is inclusief de onderhoudstermijn genoemd in de UAV, die is bedoeld om gebreken die aan de dag treden tijdens de periode, te herstellen voor rekening van de aannemer); ○ en daarna verlengingsopties aan te bieden van bijvoorbeeld steeds 5 of 6 jaar, op basis van een eenzijdige verlengingsmogelijkheid tot een onderhoudsperiode van maximaal 20 jaar. <p>Onder onderhoud wordt hier verstaan: preventief (inclusief keuringen en inspecties), correctief, alsook vervangingen.</p> <p>Welke kansen en risico's ziet u in deze wijze van contracteren?</p>	<p>De voorkeur is dat de verlengopties niet eenzijdig zijn, maar dat beide partijen hierin toestemmen. De eerste periode kan goed gebruikt worden om te zorgen dat alles goed functioneert.</p> <p>Een deelnemer vindt het erg moeilijk om voor langere termijn een prijs in te schatten omdat veel factoren een rol spelen zoals marktomstandigheden, onbekendheid van de technische levensduur. Risico's kunnen leiden tot een hogere prijs. Andere inschrijvers noemen de prijsvorming echter niet als risico.</p>
--	---