

Eindverslag Marktconsultatie

Zonnegevel Gemeentehuis Veenendaal



Versie : 001
Datum : 14 oktober 2022
Versie : Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Het project Zonnegevel gemeentehuis Veenendaal	3
1.2.	De marktconsultatie	3
1.3.	Doelgroep van de marktconsultatie	3
2.	Marktconsultatie	4
2.1.	Leidraad	4
2.2.	Aantal reacties marktpartijen	4
2.3.	Inhoud van de reacties marktpartijen en de een-op-een-gesprekken	4
2.4.	Vervolgstappen en het einde van de marktconsultatie	6

BIJLAGEN	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als
1. Leidraad Marktconsultatie	pdf-bestand
2. Vragenlijst	pdf-bestand

1. Inleiding

1.1. Het project Zonnegevel gemeentehuis Veenendaal

Het project betreft de vervanging van de gevel van het gemeentehuis van de Gemeente Veenendaal. Het gebouw bestaat uit verschillende bouwdelen, het gaat hierbij om gebouvvolumes bestaande uit een oudbouwdeel (bouwjaar 1964) en een nieuwbouwdeel (bouwjaar 2009).

De achterconstructie van de huidige polymeer gevelplaten gevel van het gemeentehuis (het oudste gedeelte) is in slechte staat. Om veiligheidsredenen moet deze achterconstructie op korte termijn in z'n geheel worden vervangen. De achter de gevel aanwezige isolatie is deels verdwenen door de jarenlange intensieve gevelreiniging met hogedrukspuit en moet, in het kader van duurzaamheid, worden vervangen door isolatie met een hogere isolatiewaarde.

De gemeente onderzoekt nu onder meer of er mogelijkheden zijn om de gevel (nieuwe isolatie, gevel met PV-panelen en verbetering kozijnen en ramen) door een marktpartij te laten ontwikkelen (ontwerp + vergunningen), realiseren en deze ook een aanbidding te laten doen voor het onderhoud.

Hiervoor is een marktconsultatie gehouden en daarop aansluitend hebben een-op-een-gesprekken met de marktpartijen plaatsgevonden. Dit verslag beschrijft het verloop en de resultaten van deze marktconsultatie.

1.2. De marktconsultatie

Doel van de marktconsultatie was om advies in te winnen bij marktpartijen en zoveel mogelijk marktpartijen te interesseren en te stimuleren tot meedenken. De gemeente wilde met de marktconsultatie inzicht te krijgen in:

- a. interesse uit de markt;
- b. welke samenwerkingsvormen de marktpartijen geschikt vinden voor het project;
- c. de kansen en risico's (in de huidige markt) die hiermee samenhangen;
- d. de wijze waarop het vervolgtraject (na de marktconsultatie) kan of moet worden vormgegeven;
- e. alternatieve (technische) oplossingen en ideeën uit de markt.

1.3. Doelgroep van de marktconsultatie

De gemeente is met name geïnteresseerd in reacties van gevelbouwers, aannemers en leveranciers van PV-panelen voor toepassing in de gevel.

2. Marktconsultatie

2.1. Leidraad

De gemeente heeft een Leidraad Marktconsultatie opgesteld, die als **bijlage 1** bij dit verslag is gevoegd. Bij die leidraad heeft de gemeente een Vragenlijst gevoegd, die als **bijlage 2** bij dit verslag is gevoegd. In die leidraad is onder meer het doel van de marktconsultatie beschreven en de wijze waarop marktpartijen konden meedoen aan de marktconsultatie. In de leidraad is aan de marktpartijen ook gevraagd om de vragen op de vragenlijst te beantwoorden. De Leidraad Marktconsultatie is op 6 juli 2022 gepubliceerd op TenderNed.

2.2. Aantal reacties marktpartijen

Geïnteresseerde marktpartijen konden schriftelijk reageren. De uiterlijke datum voor reactie was 2 september 2022.

De verwachting voor de publicatie was dat, gezien de huidige markt, partijen druk zijn met projecten en minder tijd hebben voor vrijblijvende werkzaamheden, zoals een marktconsultatie.

Er zijn in totaal vijf schriftelijke reacties binnengekomen. Dit is voor de huidige markt een passend aantal en ook het aantal zoals ruwweg vooraf was verwacht. Er was een grote diversiteit in de verschillende achtergronden van de aanmeldingen. Partijen waren daarom ook complementair aan elkaar in de beantwoording en de geleverde input. Dit geeft een goed inzicht in de mogelijkheden en onmogelijkheden vanuit de markt. De partijen geven ook aan dat zij veel binding hebben met de hoge duurzaamheidsambitie van de opdrachtgever en dat hun organisatie graag aan dit soort projecten werkt. De partijen zien dit als een mooi project om te realiseren.

2.3. Inhoud van de reacties marktpartijen en de een-op-een-gesprekken

De vijf partijen die hebben gereageerd hebben verschillende rollen in de markt. Hierbij gaat het om architectenbureaus, gevelbouwers, leveranciers van gevelelementen en managementbureaus. Op een aantal vragen is de input uiteenlopend door de verschillende invalshoeken van de partijen. Op andere vragen delen de partijen dezelfde inzichten.

De vijf partijen die schriftelijk hebben gereageerd, zijn ook uitgenodigd voor een-op-een-gesprekken. Deze gesprekken hebben op 27 september 2022 plaatsgevonden. Hieronder wordt per onderdeel samengevat wat de input is vanuit de partijen.

Input partijen over proces, contractvorm en samenwerkingsvorm

Op het gebied van projectorganisatie is de input vanuit de partijen eenduidig. Uit deze marktconsultatie bleek dat het grootste deel van de partijen een project als dit integraal kan organiseren, ontwerpen en realiseren. Het project kan niet worden uitgevoerd door een enkele partij, maar partijen vragen er uit hun netwerk geschikte partijen bij. De partijen schrijven dus in als een 'consortium'. Hierbij bestaat de projectorganisatie voornamelijk uit een gevelbouwer, architect, installatiebureau en een managementbureau dat vooral in de uitvoering de coördinerende rol op zich kan nemen. Partijen zien zelf ook nog een aanvulling vanuit bouw fysica, vanwege het effect van de gevel op het klimaat van de achterliggende werkplekken.

Voor de contractvorm stellen de partijen een Bouwteam (ontwerpfase DNR en uitvoering UAV) of een UAV-gc voor. De (ontwerp)verantwoordelijkheid ligt bij UAV-gc bij de marktpartijen, maar de gemeente houdt nog wel een sturende rol. Bij DNR + UAV ligt de ontwerpverantwoordelijkheid meer

bij de gemeente. Ook geven de partijen aan dat met die contractvormen het project goed uitvoerbaar wordt en de risico's hanteerbaar blijven.

Input marktpartijen over projectrisico's (in de huidige markt)

De partijen kijken, vanuit hun verschillende rollen, ook heel anders aan tegen de projectrisico's vanuit de markt. De huidige markt wordt door alle partijen (bij alle bouwprojecten) gezien als een risico. De partijen doen voorstellen om deze risico's te minimaliseren. Voor een materialentekort kan er nagedacht worden over het vroegtijdig inkopen van materialen, omdat de aannemer/gevelbouwer al aan tafel zit. Een eventuele eis voor hergebruik van de huidige gevel, uit oogpunt van circulariteit, wordt gezien als een kans om de dure materiaalprijzen te vermijden.

Partijen zien ook mogelijkheden voor kostenbesparing in het ontwerptraject. Veel expertise die normaal vanuit het Ontwerpteam komt, kan in een consortium bij de gevelbouwer en leveranciers gehaald worden.

Naast de risico's door de huidige onzekere markt, hebben de partijen de onderstaande project specifieke risico's belicht.

- Het gedeeltelijk doordraaien van de werkzaamheden van de gemeente in het gebouw wordt gezien als een risico/aandachtspunt tijdens de uitvoering. Dit moet vroegtijdig in het project worden afgestemd om een tot een juiste uitvoering te komen.
- Een renovatieproject wordt door de partijen an sich gezien als een risico. De partijen stellen hierbij voor om vroegtijdig een proefstuk uit te voeren om de risico's te beheersen.
- Bij projecten met veel innovatie is de planning vaak een uitdaging. Ook bij het toepassen 'proven products' vergt hoge innovatie veel tijd om te implementeren in projecten. Dit kan een vertragend effect hebben op de planning van het project, terwijl de vervanging van de gevel, gezien de veiligheidsrisico's, noodzakelijk is.
- Risico op selectie van de partij met de laagste aanbidding. Voor de aanbesteding geven de partijen mee dat de selectie bij dit soort projecten vaak plaatsvindt op initiële bouwsom en niet op de TCO. Een gevel met een hogere initiële bouwsom kan zich ook snel terugbetalen in de toekomst.

Naast het bovenstaande wordt door de partijen een suggestie gedaan om bij aanvang van het project, samen met het Projectteam, een risicoanalyse uit te voeren.

Alternatieve oplossingen technische uitwerking

De partijen vinden dat het Programma van Eisen op sommige punten te veel de oplossing aandraagt en dat dit de vrijheid en creativiteit van de markt niet bevordert. Tijdens het project moet de uitwerking project-specifiek worden gemaakt. Partijen zouden een bredere duurzaamheidsbeoordeling willen zien en niet alleen gericht op energie. Door meerdere oplossingen kan er een diverse uitstraling ontstaan van de gevel, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen meer passen bij het gebruik en de uitstraling van het gebouw. De voorbeelden vanuit de marktpartijen zijn groene geveldelen, warmteopwekking via de gevel of voorzieningen om de biodiversiteit te verhogen.

Er kunnen meer slimme opnemers/sensoren opgenomen worden in de gevel die gekoppeld kunnen worden met het GBS om energiebesparing te bewerkstelligen. Denk hierbij aan sensoren voor de automatische zonwering.

2.4. Vervolgstappen en het einde van de marktconsultatie

Het onderhavige verslag dient voor de gemeente als eindverslag. Daarnaast wordt het eindverslag uiterlijk op 14 oktober 2022 gepubliceerd op TenderNed. De reacties van de marktpartijen (antwoorden op de vragen) worden niet gepubliceerd op TenderNed, omdat die bedrijfsgevoelige informatie kunnen bevatten.