



Samenvatting marktconsultatie Nieuwbouw Kindcentrum Zundert

Opstellers:

Gemeente Zundert

[Karel](#)

Kenmerk: Z23-005680

Datum: 23 oktober 2024

Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de aanbestedende dienst.

Inhoudsopgave

1. Deelname marktconsultatie	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De marktconsultatie.....	3
2. Samenvatting schriftelijke marktconsultatie	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Scope werkzaamheden.....	4
2.3 Duurzaamheid / MVOI	5
2.4 Algemeen	6
3. Samenvatting mondelinge marktconsultatie	8

1. Deelname marktconsultatie

1.1 Aanleiding

De gemeente Zundert is voornemens een aanbesteding te houden voor de nieuwbouw van het Kindcentrum (KC) Zundert (voorheen IKC Integraal Kindcentrum). Om een goed beeld te krijgen van de markt en de mogelijkheden voor de nieuwbouw, heeft de gemeente besloten een marktconsultatie te organiseren. Het doel van deze marktconsultatie is om waardevolle marktinformatie te verkrijgen die als input dient voor de te houden aanbesteding(en) voor zowel het ontwerp als de realisatie van de nieuwbouw van het KC. De gemeente Zundert wil op basis van de input afkomstig uit de marktconsultatie bepalen welke richting wordt gekozen voor zowel de aanbestedingsprocedure(s) als voor de contractvorm(en).

1.2 De marktconsultatie

In november 2023 heeft de gemeente Zundert een marktconsultatie gepubliceerd. Deze marktconsultatie was openbaar en te vinden op TenderNed. Tot 20 december 2023 10:00 uur konden geïnteresseerde partijen hun antwoorden digitaal indienen via TenderNed. In totaal hebben 13 partijen mee gedaan aan de marktconsultatie. Vervolgens heeft de gemeente een aantal deelnemers aan de marktconsultatie uitgenodigd om hun antwoorden toe te lichten. Deze partijen zijn werkzaam op het gebied van architectuur, installatietechniek en bouw.

In dit document wordt een samenvatting gegeven van de gestelde vragen met daarbij een samenvatting van de antwoorden vanuit alle partijen. De gemeente bepaalt op basis van de ingekomen input uit de marktconsultatie welke richting wordt genomen binnen het aanbestedingstraject. De gemeente neemt hierbij de algemene beginselen voor aanbesteden in acht.

2. Samenvatting schriftelijke marktconsultatie

2.1 Algemeen

In dit blok konden alle deelnemers aan de marktconsultatie hun bedrijfsnaam en contactgegevens noteren.

2.2 Scope werkzaamheden

Vraag-nummer	Vraag	Gegeven antwoorden in de marktconsultatie
1	Welke uitvoeringstermijn is naar uw mening haalbaar voor de nieuwbouw van het IKC?	De meeste bedrijven schatten de uitvoeringstermijn voor de nieuwbouw van het KC op ongeveer 1 tot 2 jaar, afhankelijk van de bouwmethode en de omvang van de nieuwbouw. Enkele bedrijven geven aan dat 2,5 tot 3 jaar realistischer is.
2	Wat ziet u als top 5 van grootste kansen ten aanzien van het succesvol bouwen van het IKC?	De grootste kansen voor succesvol bouwen worden gezien in: 1) het betrekken van aannemer en installateur in het ontwerpproces; 2) duurzaamheid (onder andere circulair, klimaat-adaptief en energieneutraal); 3) samenwerking met lokale/regionale partijen; 4) modulair bouwen; 5) gebruikers mee laten beslissen in het ontwerp. Ook benoemd zijn: ontwerpen in 3D/virtueel bouwen, voldoende budget, integraal aanbesteden (aannemer + installateur).
3	Wat ziet u als top 5 van grootste risico's ten aanzien van het succesvol bouwen van het IKC?	De grootste risico's worden gezien in: 1) planning (doorlooptijd planologische procedure); 2) budgettering; 3) netcongestie; 4) mogelijke bezwaren van belanghebbenden; 5) Vergunningstrajecten. Overige benoemde risico's zijn onder andere: een te ambitieus ontwerp/duurzaamheidsambities, gebrek aan afstemming tussen architect en constructeur, tijds levering materialen, demarcatie aannemer – installateur.
4	Welke verwachtingen heeft u t.a.v. prijsstelling de komende tijd?	De meeste bedrijven verwachten een stabiliserende markt met lichte stijgingen in CAO's en materiaalprijzen. Enkele bedrijven verwachten een lichte daling van de prijzen.
5	Hoe staat u tegenover het hanteren van een taakstellend budget (vaste prijs) voor de gehele opgave en welke aandachtspunten heeft u daarbij?	De meeste bedrijven staan positief tegenover een taakstellend budget, mits het realistisch is en ruimte biedt voor optimalisatie. Enkele bedrijven zijn hier minder positief over, vanwege het verleggen van risico's en onrealistische budgetten.
6	Welke manier van aanbesteden heeft uw voorkeur? a. Traditioneel aanbesteden waarbij de architect (ontwerp) en aannemer (realisatie) is gescheiden en waarom?	De voorkeur gaat uit naar b. een innovatieve manier van aanbesteden, met c. bij voorkeur in een bouwteam of Design & Build. De traditionele aanbesteding onder a. wordt minder vaak genoemd.

	b. Een innovatieve manier van aanbesteden en waarom? c. Indien uw voorkeur uitgaat naar een innovatieve manier van aanbesteden, is de gemeente Zundert geïnteresseerd in welke innovatieve manier u het meeste aanspreekt.	
7	Welke positieve/negatieve punten ziet u per contractvorm genoemd bij vraag 6?	Positieve punten van innovatieve contractvormen zijn onder andere het bundelen van ervaring en deskundigheid van de betrokken partijen, betere samenwerking, gedeelde verantwoordelijkheid en risicobeheersing. Negatieve punten zijn onder andere de complexiteit van de beoordeling en mogelijke communicatie-uitdagingen. Negatieve punten bij traditionele aanbestedingen: veel faalkosten en vaak op laagste prijs.

2.3 Duurzaamheid / MVOI

Vraag-nummer	Vraag	Gegeven antwoorden in de marktconsultatie
1	Welke mogelijkheden ziet u met betrekking tot circulair bouwen?	Circulair bouwen wordt gezien als een mogelijkheid, met hergebruik van materialen (al in ontwerpfase) en modulaire bouwsystemen en houtskeletbouw als belangrijkste punten.
2	Welke mogelijkheden ziet u met betrekking tot geothermie?	Geothermie wordt gezien als een belangrijke bron voor de warmtetransitie, maar de toepasbaarheid hangt af van de locatie, boordiepte, vergunning en andere factoren.
3	Welke andere mogelijkheden ziet u om te verduurzamen binnen de aanbesteding?	Andere verduurzamingsmogelijkheden zijn onder andere: * het gebruik van PV-panelen; * accu opslag; * warmtepompen en aquathermie; * hout voor het casco; * groene daken; * energieopslag en gebruik van energiemanagementsystemen; * onderhoudsvrije of -arme materialen toepassen; * emissievrij materieel gebruiken; * klimaatadaptief en natuurinclusief ontwerp; * levenscyclusbenadering; * hergebruik van regenwater.
4	Op welke wijze kunnen inschrijvers zich naar uw mening onderscheiden op duurzaamheid?	Inschrijvers kunnen zich onderscheiden op duurzaamheid door ervaring en expertise aan te tonen met duurzame bouwmethoden, duurzaam omgaan met de bouwplaats en materialen. Ook gebruik van biobased materialen en visie op duurzaamheidsbeleid werden genoemd.
5	Op welke wijze kunnen inschrijvers zich naar uw mening onderscheiden op toekomstbestendigheid / flexibiliteit?	Toekomstbestendigheid en flexibiliteit kunnen worden bereikt door modulaire bouwsystemen en innovatieve installaties toe te passen.

6	Hoe gaat u om met energietransitie en de aansluitproblemen op het elektriciteitsnet?	Energietransitie en aansluitproblemen op het elektriciteitsnet kunnen volgens de partijen worden aangepakt door vroegtijdig overleg met netbeheerders en het gebruik van energie-efficiënte ontwerpen en installaties.
7	Welk % SROI inzet is naar uw mening haalbaar?	De haalbare SROI-inzet varieert, met percentages van 1% tot 10% genoemd door verschillende bedrijven.

2.4 Algemeen

Vraag-nummer	Vraag	Gegeven antwoorden in de marktconsultatie
1	Wat zouden redenen zijn om niet in te schrijven?	Redenen om niet in te schrijven zijn onder andere: * onrealistische planning; * onrealistische budgettering; * selectiecriteria (die leiden tot loting); * traditionele aanbestedingsvormen; * openbare aanbesteding (veel inschrijvingen) met laagste prijs; * onrealistische eisen aanbestedende dienst.
2	Wat zouden redenen zijn om wel in te schrijven?	Redenen om wel in te schrijven zijn onder andere: * regionale betrokkenheid; * duidelijke en haalbare uitgangspunten; * innovatieve aanbestedingsvormen; * gunningscriteria op basis van prijs-kwaliteit; * haalbare selectiecriteria; * aantrekkelijke opdracht.
3	Waar gaat de voorkeur naar uit om bij inschrijving kwalitatief onderscheid te kunnen maken t.o.v. de concurrenten: - een Plan van Aanpak - een presentatie - combinatie (Plan van Aanpak en presentatie) -(vul zelf in)	De voorkeur gaat uit naar een combinatie van een Plan van Aanpak en een presentatie om kwalitatief onderscheid te kunnen maken.
4	Welke gunningscriteria raadt u aan om toe te passen?	Aanbevolen gunningscriteria zijn onder andere: * beste prijs-kwaliteitverhouding; * duurzaamheid; * ervaring met de sector; * planning; * risicodossier; * optimalisaties; * projectteam; * circulariteit; * esthetiek; * onderhoud; * presentatie.
5	Welke andere mogelijke manieren ziet u om u te kunnen onderscheiden?	Andere manieren om zich te onderscheiden zijn onder meer: * locatie specifieke kennis; * certificeringen; * ervaring met bouwen voor onderwijsinstellingen; * totaalinstallateur;

		* dialoogronde toepassen; * conceptueel bouwen.
6	Welke contractvorm adviseert u de gemeente om voor de nieuwbouw van het IKC te hanteren en waarom? Heeft u hier zelf ook ervaring mee? - Bouwteam - Design & Build - STABU-bestek - Turnkey -(vul zelf in)	De meeste bedrijven adviseren een innovatief contract/bouwteam als contractvorm vanwege de samenwerking en synergie tussen de betrokken partijen van ontwerp tot bouw.
7	Welke verhouding prijs-kwaliteit zou u hiervoor hanteren?	De verhouding prijs-kwaliteit varieert, de volgende verhoudingen zijn hierbij aanbevolen: 30-70 (3x), 40-60 (2x), 70-30 (1x), 60-40 (2x), 50-50 (1x), 75-25 (1x), 100% kwaliteit (1x)
8	Bent u bereid om op uitnodiging van gemeente Zundert uw antwoorden op de vragenlijst in een mondeling gesprek nader toe te lichten?	Alle marktconsultanten zijn bereid om hun antwoorden in een mondeling gesprek nader toe te lichten.
9	Heeft u nog andere ideeën, suggesties of opmerkingen?	Andere ideeën en suggesties zijn onder andere het toevoegen van een beoordelingsmatrix aan de gunningsleidraad en het vroegtijdig betrekken van installateurs of bouwkundig aannemers in het proces.

3. Samenvatting mondelinge marktconsultatie

Naar aanleiding van de schriftelijke marktconsultatie heeft de gemeente Zundert een aantal deelnemers aan de marktconsultatie uitgenodigd om hun antwoorden toe te lichten. Deze partijen zijn werkzaam op het gebied van architectuur, installatietechniek en bouw. Van deze gesprekken volgt hierna de samenvatting.

Tijdens de bijeenkomst werden verschillende punten besproken:

1. Status van het KC-project

- Na eerdere voorbereidingen, een locatiewissel en locatieonderzoek, is in september 2023 een raadsbesluit genomen voor de voorkeurslocatie Hoge Dreef.
- De marktconsultatie werd gehouden om inzichten vanuit de markt te krijgen over de vorm van aanbesteden, contracteren, bouwen en het toepassen van duurzaamheid voor de realisatie van het KC.
- De voorbereidingen voor de locatie aan de Hoge Dreef zijn gestart met taxaties en onderhandelingen voor grondverwerving.
- In juli 2024 is de oteigeningsprocedure voor de locatie gestart.

2. Energietransitie

- Nadruk op vroegtijdige aanvragen bij netbeheerders.
- Er is gewerkt met separate 3x80A aansluitingen als oplossing.
- Er wordt gekeken naar alternatieve energieopslagmethoden zoals batterijen, hoewel deze markt nog in de kinderschoenen staat.
- Alternatieve mogelijkheden die worden genoemd zijn slim inregelen van installaties, gebruik van bronnen voor Koude Warmte opslag en accumulerend vermogen toepassen van de schil van het gebouw.
- Slim energiegebruik wordt pas duidelijk na ingebruikname van het gebouw, waarbij inzicht in het energieverbruik essentieel is.
- Samenwerking tussen elektrische en werktuigbouwkundige installaties is cruciaal, en vroegtijdig overleg met installatieadviseurs kan faalkosten voorkomen.
- Er zijn uitdagingen met netcongestie voor zonnepanelen en oplossingen zoals batterijopslag worden steeds vaker overwogen.

3. Aanbestedingsvormen en contractvormen

- Er is gemiddeld een voorkeur voor bouwteamcontracten vanwege de efficiëntie en eigenaarschap die ze bieden.
- Traditionele aanbestedingen worden ook besproken, waarbij de nadruk ligt op duidelijke contractdocumenten zoals STABU-bestekken.
- Innovatieve aanbestedingsmethoden zoals bouwteams en Best Value zijn besproken.
- Innovatieve oplossingen en samenwerking met installateurs worden benadrukt.
- Vroegtijdige samenwerking en het gebruik van digitale modellen (BIM) zijn belangrijk voor succes.

4. Duurzaamheid, flexibiliteit en energie-efficiëntie

- Circulair bouwen en het gebruik van duurzame materialen zoals demontabele onderdelen worden steeds belangrijker.
- Prefab en modulaire bouwsystemen worden overwogen voor hun flexibiliteit en snelheid, hoewel ze ook nadelen hebben zoals relatief hogere kosten en minder flexibiliteit in afmetingen en vorm.
- Houtskeletbouw leidt tot een droog bouwproces.
- Er zijn uitdagingen met aardwarmte en zonne-energie door netcongestie, een duidelijk energieplan is essentieel.
- Het gebruik van biobased materialen en droogbouwprocessen wordt steeds meer toegepast, wat flexibiliteit biedt bij toekomstige verbouwingen.
- Onderhoudsarme materialen die o.a. worden genoemd zijn: aluminium kozijnen, zink en baksteen. Detaillering maakt het ook onderhoudsarm, door niet te veel uitstulpingen te creëren.

5. Aanbestedingstips

- Dialooggronden tijdens aanbestedingen worden als positief ervaren voor beter inzicht en duidelijkheid.
- Het belang van een goed Plan van Aanpak en samenwerking met installateurs wordt benadrukt.

6. Tijdlijn van het project

- De gemeente is begonnen met de onteigeningsprocedure.
- De ruimtelijke procedure voor het aanpassen van het omgevingsplan (TAM-IMRO) is gestart.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt vormgegeven.
- Met het bouwmanagementbureau wordt het actualiseren van het Programma van Wensen opgepakt. Vervolgens wordt het Technisch Programma van Eisen opgesteld.
- De bouw wordt verwacht in 2027-2028, afhankelijk van de voortgang van de procedures en de aanbestedingen.
- De aanbestedingsprocedure wordt eind 2024 gestart, met publicatie op TenderNed in Q1 2025.