



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Inkoop & Contract
Management

Sint Jaconstraat 16
3511 BS Utrecht
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

M. den Hartog
06 46600227
mark.hartog@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
8619132

Eindrapportage

Marktconsultatie

“Contractvorm - Renovatiewerkzaamheden vliegbasis Eindhoven”

Datum: 16 april 2024

Colofon

Contactpersoon
T:

De heer M. den Hartog
+31 6 46 60 02 27

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop

Deelnemers
Rijksvastgoedbedrijf

De heer E.M. Meijboom
De heer K. Sip
De heer E. Kerkhoven
Mevrouw A.L. van der Ham
De heer M. den Hartog

Voorwoord

Voor u ligt de eindrapportage van de marktconsultatie in het kader van een marktonderzoek naar de contractvorm en interesse betreffende het toekomstige project *Renovatiewerkzaamheden vliegbasis Eindhoven*. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft door middel van deze marktconsultatie informatie verkregen van marktpartijen over o.a. de manier van contracteren en aanbesteden.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de markt te informeren over de uitkomsten welke het Rijksvastgoedbedrijf heeft verkregen na het volgen van de marktconsultatie voor de contractvorm betreffende het project "Renovatiewerkzaamheden vliegbasis Eindhoven". De bevindingen over de uitkomsten staan per onderwerp beschreven:

1. Contractvorm en risico's;
2. Voorbereidingsfase en
3. Aanbestedingsvorm en kwaliteitscriteria.

Details zijn in de rapportage achterwegen gelaten in verband met vertrouwelijkheid naar deelnemende marktpartijen toe.

Marktconsultatie

Op 7 februari 2024 is de marktconsultatie voor de *Contractvorm – Renovatiewerkzaamheden vliegbasis Eindhoven* gepubliceerd. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is door middel van deze marktconsultatie in gesprek gegaan met marktpartijen om:

1. De markt informeren over de opgave;
2. Interesse te pijlen bij marktpartijen;
3. Contractvorm te verifiëren & risico's te inventariseren en
4. Aanbestedingsvorm en kwaliteitscriteria te bespreken.

Er hebben n.a.v. de publicatie marktconsultatie zes (6) (combinaties van) marktpartijen zich aangemeld als geïnteresseerde waarvan er zes (6) (combinaties van) marktpartijenpartijen ook daadwerkelijk input hebben geleverd door de vragen vanuit het RVB te beantwoorden. Na beoordeling van de antwoorden is het Rijksvastgoedbedrijf met zes (6) (combinaties van) marktpartijen een gesprek aangegaan over diverse onderwerpen welke ten grondslag liggen aan de marktconsultatie.

Hieronder volgt een samenvatting van hetgeen de marktpartijen hebben meegegeven per onderwerp.

1. Contractvorm en risico's

Contractvorm

Het RVB heeft een contractafweging gemaakt voor deze opdracht. De uitkomst van de contractafweging is dat de meest doelmatige vorm van contracteren de geïntegreerde contractvorm onder de UAV-GC voorwaarden is.

In de beantwoording van vragen en dialooggesprekken welke gevoerd zijn met marktpartijen is naar voren gekomen dat ook de markt hier positief tegenover staat. Marktpartijen hebben hier ervaring mee, er worden voordelen gezien in een vroegtijdige samenwerking, risico's kunnen vroegtijdig beheerst worden en op deze manier kan je in gesprek blijven met elkaar (waarbij toets momenten belangrijk zijn) wat weer ten goede komt van de uitvoering van het werk.

Een kanttekening welke door marktpartijen wel gemaakt wordt is dat zij nieuwsgierig zijn in hoeverre de DO eisen zijn uitgewerkt en welke ontwerpvrijheid dat nog geeft voor de marktpartijen.

Risico's

- Het niet voldoende (of duidelijk) omschreven hebben van de eisen, waar is er nog vrijheid in het ontwerp en waar niet;
- Niet uitgevoerde vooronderzoeken;
- Onvoldoende informatie uit vooronderzoeken;
- Kennis en capaciteit van UAV-GC bij OG;
- Planning leveranties derden (Patria);
- Beperkte verificatie/ validatie, toets en acceptatie momenten;
- Toegankelijkheid bouwterrein in (werk)tijden;
- Verdeling risico's OG ON.

Het laatste risico wat benoemd is en verdeeld op gereageerd is betreft de 'uitvoeringsduur'. De meeste marktpartijen zagen dit als realistisch, echter waren er ook marktpartijen die deze periode als kort bestempelden.

2. Voorbereidingsfase (van opdrachtverstrekking naar uitvoering)

De voorbereidingstijd welke door het RVB is opgenomen in de planning is volgens marktpartijen meer dan voldoende. In deze fase wordt het Definitief Ontwerp uitgewerkt tot een Uitvoeringsontwerp. Gedurende deze fase kunnen risico's nog beter beheerst worden, kan kennisgenomen worden van de locatie en kan er een stevige fundatie gelegd worden voor de samenwerking.

3. Aanbestedingsvorm en kwaliteitscriteria

Aanbestedingsvorm

Het Rijksvastgoedbedrijf staat ook voor de keuze om te kiezen tussen de diverse aanbestedingsprocedures welke toegepast kunnen worden voor deze opdracht. Meer en deel van de marktpartijen hebben aangegeven de voorkeur te hebben voor de concurrentiegericht dialogische (CD). De CD geeft de mogelijkheid om al vroegtijdig met elkaar om de tafel te zitten, dan begint de samenwerking al. In de dialooggesprekken kan er al ingegaan worden op de eisen, risico's en kwaliteitscriteria. De verduidelijking van onderwerpen is beter over te brengen in woorden dan d.m.v. een nota van inlichtingen.

Kwaliteitscriteria

Marktpartijen zien graag dat het RVB de opdracht gunt op basis van het gunningscriterium beste-prijs-kwaliteit, marktpartijen denken hierin onderscheid

te kunnen maken. Het meest opvallende criterium dat hierin voorgesteld wordt is 'samenwerking'.