



Datum	22 juni 2023
Aanwezigen	Aarts en Co interieur en advies, Ahrend Nederland B.V., Bakker elkhuisen, Beans and machines, Colliers Occupier Services/AOS Nederland, Constructif, Desko, Flokk, Gispen, Kato projecten, Kropman Installatietechniek B.V., Maas International, Maasdam, Marts Projectmanagement, NFGD Zoetermeer B.V., OTH architecten, Rever, Sedus Stoll BV, Selecta, Sococo coffee, Vepa, Workwire, Gemeente Capelle aan den IJssel.

INLEIDING

Dit document geeft op hoofdlijnen weer wat tijdens de marktparticipatie is besproken. Allereerst worden de vragen die na de rondleiding zijn gesteld (en beantwoord) weergegeven. Daarna volgen opmerkingen/conclusies en tips vanuit de drie rondetafelgesprekken. Dit verslag maakt onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

RONDLEIDING:

- **Wat zijn de cijfers die je op elke afdeling op de kasten ziet?**; Elke afdeling is verdeeld in 4 kwadranten, daar staan de cijfers 1 t/m 4 voor.
- **Is het een representatieve bezetting die we hebben gezien? Het is een donderdag en het is vrij leeg op kantoor.**; Er zijn gemiddeld 102 bezoekers per dag in het restaurant. Dat geeft nog niet weer hoeveel mensen er daadwerkelijk in het gebouw zijn en wat voor soort werkplek ze innemen. Dat is een onderzoek dat nog moet worden uitvoeren.
- **Speelt het hier dat de gemeente moeite heeft om mensen naar kantoor komen?**; Nee. Mensen werken wel gedeeltelijk thuis, maar we zien hier niet het probleem dat men niet naar kantoor wil komen.
- **Hebben jullie de bezettingsgraad kunnen vaststellen?**; Nee. We kunnen het aantal unieke pasjes meten, maar hoe lang die mensen er zijn of ze een werkplek bezet houden is niet te achterhalen.
- **Nu is de 7de etage flexibel en de rest van de etages per afdeling. Hoe wordt dat in de toekomst?**; Dit wordt vastgelegd in het werkplekconcept.
- **Wordt personeelszaken meegenomen in het opstellen van het werkplekconcept?**; HR is meegenomen in het opstellen van het werkplekconcept om daar ook de aansluiting te vinden.
- **Wat is het scope van de aanpassing aan de toren?**; De kern van de toren is vast en wordt niet gewijzigd. Wel zit er vrijheid in de overige indeling van de verdiepingen.
- **Waar wil je als gemeente naartoe?**; Het werkplekconcept is leidend en dat wordt nog vastgesteld.
- **Is het een wens om vergaderingen te boeken en het kunnen registreren van werkplekken?**; Ja.
- **Wat is de termijnvisie voor het werkplekconcept?** In de week van 3 juli gaat deze naar de stuurgroep en vervolgens gaat deze naar de OR en CMT. Het werkplekconcept is onderdeel van de aanbestedingsdocumenten.

Concept uitvraag:

- **Wat is de rol van de installateur, die hebben we gemist in de uitvraag?** Juist als je gaat verbouwen is het belangrijk om de installateur zo vroeg als mogelijk te betrekken. Dit is pas na het versturen van de uitvraag meegenomen. Hetzelfde geldt voor het bouwkundige gedeelte.
- **Is de gemeente voornemens dit in percelen uit te vragen?** De gemeente is nog bezig om te bepalen hoe dit het beste kan worden uitgevraagd.

- **Op basis waarvan ga je gunnen?** Het idee is om vooral te gunnen op kwalitatieve criteria, zoals de visie op bijvoorbeeld het partnerschap, participatie en duurzaamheid. Thema's die voor de gemeente belangrijk zijn en die we terug willen zien in de coalitie. Prijs is een onderdeel van de gunningscriteria.
- **Is er een doelstelling m.b.t. de bezettingsgraad?** Nee, op dit moment niet. Het idee is om dit specifiek te gaan benoemen.
- **Groeien jullie in de toekomst met collega's?** Als we naar de afgelopen periode kijken, zijn we zeker gegroeid en de verwachting is ook dat dit gaat doorzetten. Daar moet rekening mee worden gehouden in de uiteindelijke projecten. De keuken is bijvoorbeeld gebaseerd op max. 60 gebruikers per dag, terwijl dit er nu 102 per dag zijn. Dit soort dingen komen in de kaders en randvoorwaarden.

Partnerschap

- **Wanneer ketensamenwerking?** Er is een ontwikkel/flexibel contract nodig. Omdat er veel onzekerheden/onvoorspelbaar zijn.
- **Wat doe je als 1 partij verzaakt? Valt dan de gehele coalitie om?** De coalitie wordt gevormd met verschillende contracten. Als 1 contract eruit stapt, omdat het niet lijkt te passen, blijft de rest zitten. Dat zullen we duidelijk meenemen in de aanbesteding.
- **Zoek je een regievoerder? Of per onderdeel een partner?** We zoeken een samenwerkingsverband. Wat daarvan de invulling is, is nog onbekend.
- **Zijn Kropman en Constructif al vaste partijen die in het samenwerkingsverband zitten?** Kropman en Constructif hebben nu nog een lopend contract bij de gemeente, maar niet op het onderwerp waar we nu voor samenzitten.
- **Wat is de planning? Wanneer kunnen we verwachten dat er aanbesteed gaat worden?** Daar stoeien we nog mee. Zo vragen we ons af of bijvoorbeeld het werkplekconcept eerst definitief moet zijn, maar we verwachten dat de aanbesteding eind dit jaar/begin volgend jaar op de markt komt.

Rondetafelgesprekken

In de rondetafelgesprekken is er een dialoog geweest, waarbij de partijen aan hebben gegeven hoe zij denken dat de gemeente het beste om kan gaan met het vraagstuk waar zij voor staat. Onderstaande uitwerking betekent niet dat dit ook op deze manier meegenomen gaat worden in de aanbesteding. De gemeente gebruikt het als input om de aanbesteding vorm te geven.

Rondetafelgesprek 1

- Meegenomen moet worden hoe om te gaan transparantie in budgetten en hoe deze te alloceren aan de verschillende partijen, zodat partijen weten waar ze aan toe zijn. Aan de voorkant moet voldoende budget beschikbaar zijn om de coalitie in te regelen en te onderhouden, naast de budgetten voor de verschillende projecten. Tijdens de contractperiode moeten de budgetten worden gemonitord, zodat niemand voor verrassingen komt te staan.
- Als partijen een coalitie moeten vormen om op die manier in te schrijven, ontstaat er een ongelijk speelveld, waarin de ene helft al met vaste partners werkt en de andere helft deze partnerschappen nog moet vastleggen. Dat kost de ene helft veel meer tijd en geld dan de andere. Dan moeten sommige partijen al een investering doen nog voor de aanbesteding.
- In de gunningscriteria is prijs een onderdeel, maar zal niet bepalend zijn voor de gunning. Het kwalitatieve gedeelte wordt veel belangrijker. Het zal veel meer gaan over hoe je als coalitie samenwerkt, welke visie en ambitie je er op nahoudt en hoe er wordt omgegaan met participatie en duurzaamheid.

Rondetafelgesprek 2

- Drankvoorziening is een vreemde eend in de bijt, aangezien deze niet project gedreven is. Het is dienstverlenend, waarbij men vaker over de vloer komt dan een ontwerper bijvoorbeeld. Die komt niet overeen met de overige disciplines. Wel kun je gezamenlijk een visie vormen, ook samen met een drankenleverancier, over hoe je wil dat drank een rol krijgt in de werk- en leefomgeving en wat de betekenis daar nou echt van is.
- Hoe wordt de samenwerking vormgegeven, wie doet dat? Uiteindelijk bepaalt het succes van de samenwerking de kwaliteit van de werk- en leefomgeving. Op facilitaire basis krijg je een bouwovereenkomst. Je mag van elkaar verwachten dat de juiste inspanning wordt geleverd om het gewenste resultaat te bereiken.
- De regierol moet worden ingevuld door iemand met de helikopterview.
- Richting geven vanuit de gemeente zodat de coalitie zich ook kan inrichten om die richting te gaan vormgeven.
- Wat wordt de rol van de coalitie in de tijd dat er geen lopend project is.
- Ruimte nemen om doelstellingen gezamenlijk met de coalitie vast te stellen.
- Hoe ga je de coalitie afprijzen.

Rondetafelgesprek 3:

- Het verbouwen en installatietechnische aanpassingen vormen geen maandelijkse stroom aan werkzaamheden, maar als we toegaan naar een nieuwe manier van werken, waarbij je uitgaat van dynamiek, verandering en flexibiliteit, dan hoeft dat niet zo te zijn.
- Geen dubbele leveranciers op hetzelfde onderwerp (niet twee meubelleveranciers & twee installateurs etc.)

Er worden verschillende manieren genoemd de gewenste samenwerking uit te vragen:

- Een adviesbureau dat jullie helpt in het proces. Daar samen met een architect mee aan de gaan. Met die bedrijven samen een uitvraag formuleren en als een soort aannemer inschrijven of als consortium. Het is een mini pps. Pas daarna, als het project start, worden de overige partijen ingevlogen om producten te leveren.
- De knip maken door een uitvraag te formuleren met per discipline een voorselectie. Daarmee wil ik een coalitie maken en met die coalitie ga je de uitwerking aan. Dan is de gemeente de hoofdaannemer en weet je zeker dat de mensen aan tafel hetzelfde dna hebben.
- Team vooraf samenstellen en daarmee gaan inschrijven. Samenhang vooraf uitwerken. Gezamenlijk het DNA van Capelle kunnen behelzen. Risico van het consortium is dat andere goede partijen worden uitgesloten, omdat er vooraf een strategische keuze wordt gemaakt. Daarnaast zitten er dusdanig veel partijen in het consortium, dat je niet met iedereen een relatie opgebouwd kan hebben.