

Verslag marktconsultatie nieuwbouw Windesheim Almere

Project	220117 Almere, Marktconsultatie nieuwbouw Windesheim Almere
Kenmerk	0710220526-217
Van	ing. H. Licina
Betreft	Verslag schriftelijke marktconsultatie
Kopie aan	
Opgesteld	28 september 2022

Inleiding

Op 13 juli 2022 is op TenderNed de publicatie van de schriftelijke marktconsultatie betreffende de realisatie van de nieuwbouw van de nieuwbouw voor Hogeschool Windesheim te Almere verschenen. Geïnteresseerde partijen hadden tot maandag 5 september 2022 de gelegenheid om de vragenlijst te beantwoorden. Daarna zijn op maandag 12 september 2022 met een aantal partijen nog gesprekken gevoerd om verduidelijking te krijgen op de gegeven antwoorden.

Met de marktconsultatie beoogt Windesheim een beeld te krijgen van hoe de markt aankijkt tegen de voorgenomen aanbesteding en opgave, met daarbij de mogelijkheden dan wel belemmeringen die marktpartijen zien bij deelname aan de aanbesteding.

Windesheim behandelt de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk en zal de informatie enkel gebruiken in de voorbereiding van de aanbesteding van het werk.

Marktconsultatie

Negen belangstellenden hebben de vragenlijst ingevuld en tijdig ingediend, hieronder treft u – geanonimiseerd – een korte samenvatting per onderdeel van de vragenlijst behorende bij de marktconsultatie.

Bouworganisatievorm

Door Aanbestedende dienst is voorgesteld om voor de bouworganisatievorm te kiezen voor of een bouwteamvariant of een traditioneel contract (UAV-2012).

Daarop zien de respondenten de volgende kansen / voordelen voor het doorlopen van dit proces:

- + Gezien de grote, complexiteit en omvang van het project ligt een overeenkomst waar een bouwteamvariant aan ten grondslag ligt voor de hand.
- + Het vroegtijdig betrekken van de markt heeft voordelen op de volgende aspecten:
 - o De bouwteampartner kan meedenken over de haalbaarheid (financieel) van het project en de maakbaarheid (technisch) van de voorstellen;

- Aangezien op duurzaamheid hoge ambities gesteld worden, kan er binnen het bouwteam gezamenlijk naar duurzame oplossingen en optimalisaties gekeken worden;
- De kennis op het aspect van omgevingsmanagement kan vroegtijdig ingebracht worden.
- + Het significant verschil tussen een traditionele contractvorm (UAV-2012) en een Bouwteamvariant wordt gevormd door de mate van verantwoordelijkheid, spreiding van risico's en de kosten. Bij voorkeur willen marktpartijen geen verantwoordelijkheid nemen voor ontwerpkeuzes die in een vroeg stadium zijn genomen, maar wel uitvoeringskennis en maakbaarheidskennis inbrengen. Door de markt zo vroeg mogelijk te betrekken (bij voorkeur na afronding VO en bij start DO), is er nog voldoende inspraak op ontwerpkeuzes;
- + De verschillende partijen zien voor onderhavig project veel voordelen om het project aan te gaan op basis van een bouwteamvariant ten opzichte van een traditioneel contract.

De markt ziet de volgende nadelen:

- + Het ontwerptraject kan mogelijk langer duren, dat betekent dat honoraria van adviseurs mogelijk hoger worden.

Prijs

Prijs vs. bouworganisatievorm

Door meerdere partijen wordt aangegeven dat de huidige markt wat meer tot rust lijkt te komen. Daarbij wordt ook aangegeven dat Opdrachtgever er goed aan doet om te kiezen voor een bouwteamvariant om daarbinnen het project uit te werken. Binnen het bouwteam kan beoordeeld worden waar slimme oplossingen mogelijk zijn om de bouwkosten te drukken of meer zekerheid in prijs te creëren. Partijen geven aan dat bij een traditionele bouworganisatievorm (UAV-2012) het verkrijgen van een prijszekerheid erg lastig is.

Component prijs gedurende contractvorming

Daarnaast hebben partijen aanbevelingen over de wijze waarop het onderdeel prijs welke onderdeel uitmaakt van het EMVI criterium getoetst zou kunnen worden. Door partijen wordt aangegeven dat dit het beste gedaan zou kunnen worden middels het werken met een staatkostenblad. Daarnaast zouden partijen reeds een prijs kunnen bepalen voor de bouwteamfase.

In de gesprekken is daarnaast aangegeven dat het werken met een prijsplafond mogelijk is. Daarbij werd als aandachtspunt aangegeven dat bij het bepalen van de budgetten gebruik gemaakt moet worden van actuele marktprijzen, waarbij de ramingen marktconform dienen te zijn.

Onderhoud

De meeste partijen voorzien kansen om het onderhoud mee aan te besteden. Daarbij geldt als aandachtspunt de duur van deze onderhoudsovereenkomst als ook de bouworganisatievorm en contractvorm van het onderhoudscontract. Met name de installatie technische partijen hebben de voorkeur voor een langdurige overeenkomst voor het onderhoud waarbij termijnen worden voorgesteld van 15 – 20 jaar. Een termijn van 5 jaar wordt echter wel als minimum aangegeven omdat er een samenwerking aan wordt gegaan met opdrachtgever.

Aandachtspunten:

- Indien wordt gekozen voor een onderhoudsovereenkomst geldt dat het moment in het ontwerp waarop wordt aanbesteed belangrijk is. Partijen willen graag nog een bepaalde mate

van invloed hebben op de ontwerpkeuzes welke gemaakt worden om ook daadwerkelijk verantwoordelijkheid te kunnen nemen voor het onderhoud.

- De verdeling in de scope van het onderhoud is daarnaast belangrijk. In de realisatiefase is de bouwkundige scope van werkzaamheden vaak groter dan de installatiescope. Voor het onderhoud geldt vaak dat deze verdeling andersom is.
- De periode is daarnaast van belang. Het heeft de voorkeur om een langdurige partnership aan te gaan met partijen zodat zij maximale invloed kunnen uitoefenen op de scope van de werkzaamheden.

Low-tech

Partijen voorzien vele kansen om het low-tech principe toe te passen in onderhavig ontwerp. Daarbij heeft men een aantal aanbevelingen gedaan. De ontwerpprincipes van een low-tech gebouw dienen zo vroeg mogelijk al in het gebouwontwerp te worden doorgevoerd (al in de SO- en VO-fase). Het advies vanuit de partijen is wel om daar slimme technologieën tegenover te stellen (sensing en slimme software).

Partijen adviseren om duidelijkheid te creëren over te verwachten presentaties die geleverd worden door aarde, water, lucht en zonlicht bijvoorbeeld. Soms worden 'oude' klimaatgegevens gebruikt waarmee het systeem niet optimaal functioneert. Daardoor kan het voorkomen dat het installatieconcept niet functioneert ten gevolge van klimaatveranderingen.

Gunningscriteria

Door de partijen welke de vragenlijst hebben ingevuld wordt aangegeven dat er met name beoordeeld dient te worden op de kwaliteit. Waarbij de visie en ervaringen op duurzaamheid steeds terugkomt. De meerderheid van de deelnemers benadrukte het belang van proportionaliteit ten aanzien van de gevraagde inspanning. Hoge tenderkosten kunnen een aanzienlijke belemmering vormen voor het doen van een inschrijving.

Alle partijen geven aan dat het selectiekader niet (in hoofdzaak) gericht moet zijn op prijs, maar met name op het waarmaken ambitie. Partijen geven suggesties, zoals het selecteren op de visie op circulariteit, aandragen van specifieke oplossingen, procesaanpak. Maar ook suggesties op de logistieke aanpak van het project, dit vanwege complexe locatie van het bouwproject (binnenstad van Almere).

BIM

Door partijen werd hier op verschillende manieren op gereageerd. Door een aantal partijen werd aangegeven graag een BIM model op basis van LOD-200 tegemoet zouden willen zien. Op die manier kan in de engineering nog specifieke informatie worden toegevoegd aan het BIM-model, er werd aangegeven dat dit niveau goed past bij een afgerond voorlopig ontwerp (VO). De meeste partijen geven aan dat een LOD-300 niveau goed past bij het ontwerp om mee uit te voeren te kunnen. Dit heeft echter weer het niveau van een afgerond definitief ontwerp (DO). Aangezien de partijen bepaalde vorm van invloed willen kunnen uitoefenen op het ontwerp is de voorkeur van opdrachtgever echter wel om zo vroeg mogelijk aan te besteden. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid bij afronding VO zijn waardoor de aannemer vanaf het DO zitting kan nemen binnen het bouwteam.

Planning

De door opdrachtgever geschetste planning in de marktconsultatie lijkt realistisch en voldoende haalbaar. Daarbij werden nog een aantal aanbevelingen gedaan om in de overallplanning op te nemen. Het opnemen van gemeentelijke procedures is hierbij van belang. Deze procedures zouden namelijk lang kunnen duren. Daarnaast werd geadviseerd om de ontwerpfase langer te maken. De uitvoeringfase van het project kan mogelijk sneller dan dat weergegeven is in de planning.

Voor wat betreft de planning geldt het aandachtspunt dat de kwaliteit van de stukken welke gedeeld worden door opdrachtgever op orde dient te zijn. Partijen geven aan dat het reviewen / verifiëren van stukken veel tijd kost.

Circulair

Alle deelnemende partijen gaven aan dat het project een uiterst interessant profiel heeft als gevolg van de hoge ambities. De deelnemende partijen kijken uit naar de aanbesteding van het project en zijn bereid een aanbieding te doen als zij in de gelegenheid worden gesteld.

Partijen voorzien veel kansen om aan te sluiten op de duurzaamheidsambitie zoals deze geschetst is door opdrachtgever. Daarbij wordt opdrachtgever geadviseerd om circulaire partners/partijen vroegtijdig te betrekken wanneer nog afwegingen gemaakt kunnen worden op duurzaamheid en circulariteit. Daarnaast gaven meerdere partijen aan veel kansen te zien in het gebruiken van de lokale markt. Aandachtspunt hierbij is wel dat dergelijke partijen voldoende leveringszekerheid moeten kunnen bieden, zeker bij een groot project zoals onderhavig project betreft. Daarnaast is het kostenplaatje een aandachtspunt.

Daarnaast voorzien partijen vele kansen in het remontabel bouwen. Door diverse partijen werd aangeraden om ook de installaties daarin integraal te verwerken. Daarbij wordt aangegeven dat een modulaire opzet van de installaties niet bij voorbaat duurder hoeft te zijn.

Opdrachtgever heeft er in het voortraject voor gekozen om een gedeelte van de draagconstructie uit te voeren in houten kolommen. De markt voorziet veel voordelen voor het daadwerkelijk toepassen van deze constructieopzet maar voorziet ook wel een aantal uitdagingen. Deze zitten met name in

- De prijs van hout is nog vaak hoger dan de prijs van beton;
- De stabiliteit is een uitdaging er zullen relatief grote houten componenten gebruikt moeten worden;
- Minder gangbare en complexe detaillering tussen beton en hout daardoor mede minder goede losmaakbaarheid.