



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

22070 | Verslag marktconsultatie Herstel Breedplaatvloeren Eurojust

Tweefasen en portfolio aanpak

Versie 1.0

Datum 12 april 2023
Status Definitief

Colofon

Versie 1.0
Contactpersoon Bart van der Hooft

M 06 21 67 71 78

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Inkoop & Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2511 CW Den Haag

Bijlage(n) Nee

Auteur(s) Bart van der Hooft

Inhoud

Inleiding	4
1. Reflectie op de marktconsultatievragen.....	5
1.1. <i>Is het voldoen aan de eis van het beheersen van minimaal twee herstmethodes (boorankers en lijmstrippen) voor uw organisatie haalbaar?</i>	5
1.2. <i>Bent u, indien u één methode beheerst, bereid om deel uit te maken van een consortium zodat u samen minimaal twee methodes beheerst?..</i>	5
1.3. <i>Welke optie uit paragraaf 3.4 van het informatiedocument (geschiktheidseis of contracteis) heeft uw voorkeur? Of ziet u nog een andere mogelijkheid om hetzelfde doel te bereiken?</i>	5
1.4. <i>Is de voorgestelde werkwijze met het rekenblad en verrekening voor uw organisatie werkbaar? Zie bijlage 2.</i>	5
1.5. <i>Hoe ziet u een goed werkende (langdurige) samenwerking tussen OG en ON op basis van de UAV-gc 2005?</i>	6
1.6. <i>Heeft u nog overige ideeën of voorstellen voor deze aanbesteding?</i>	6
2. Conclusies.....	7

Inleiding

Op 1 februari 2023 is op TenderNed de marktconsultatie '22070 | *Marktconsultatie Herstel Breedplaatvloeren Eurojust*' gepubliceerd. Op 15 februari is vervolgens een *vraag en antwoord* verstrekt. Waarna geïnteresseerde partijen uiterlijk 24 februari hun antwoorden konden versturen via TenderNed. In totaal is er van 7 partijen een reactie ontvangen op de gestelde vragen. De deelnemende partijen zijn te verdelen in adviseurs en aannemers.

De volgende partijen hebben gereageerd (op alfabetische volgorde):

1. ABT B.V.
2. Arcadis Nederland B.V.
3. Balm B.V.
4. Freyssinet Zuidwest B.V.
5. Interboor Midsland Projecten B.V.
6. SealteQ Noord B.V.
7. Vogel B.V.

Met alle deelnemers heeft naar aanleiding van de gegeven antwoorden een verdiepend gesprek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in dit verslag verwerkt.

Het Rijksvastgoedbedrijf is zeer verheugd met de bruikbaarheid van de antwoorden. De deelnemers hebben zich goed verdiept in de vraagstukken van het Rijksvastgoedbedrijf en hebben veel tijd gestoken in de beantwoording ervan. Het is goed te vernemen dat ook een enkele kritische noot op de voorgenomen aanpak niet werd geschuwd.

Wij bedanken u hartelijk voor uw bijdrage aan deze marktconsultatie. De resultaten treft u in dit document.

Marktconsultatievragen

De onderstaande vragen zijn bij deze marktconsultatie aan de markt voorgelegd:

1. Is het voldoen aan de eis van het beheersen van minimaal twee herstellmethoden (boorankers en lijmstrippen) voor uw organisatie haalbaar?
2. Bent u, indien u één methode beheerst, bereid om deel uit te maken van een consortium zodat u samen minimaal twee methodes beheerst?
3. Welke optie uit paragraaf 3.4 (geschiktheidseis of contracteis) heeft uw voorkeur? Of ziet u nog een andere mogelijkheid om hetzelfde doel te bereiken?
4. Is de voorgestelde werkwijze met het rekenblad en verrekening voor uw organisatie werkbaar?
5. Hoe ziet u een goed werkende (langdurige) samenwerking tussen OG en ON op basis van de UAV-gc 2005?
6. Heeft u nog overige ideeën of voorstellen voor deze aanbesteding?

Voor meer informatie over het project en de vragen verwijzen wij naar het informatiedocument 22070 | *Marktconsultatie Herstel Breedplaatvloeren Eurojust*.

1. Reflectie op de marktconsultatievragen

1.1. **Is het voldoen aan de eis van het beheersen van minimaal twee herstmethodes (boorankers en lijmstrippen) voor uw organisatie haalbaar?**

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de nadrukkelijke wens dat de opdrachtnemer van Eurojust (en de daaruit volgende herhalingsopdrachten) ten minste 2 herstmethodes beheerst. Of dit een haalbare eis is, is aan de markt voorgelegd.

Vijf van de zeven partijen geven aan dat het geen probleem is om aan deze eis te voldoen. Twee partijen kunnen niet zelfstandig aan deze eis voldoen maar zijn bereid om met andere partijen de samenwerking te zoeken zodat het consortium aan deze eis voldoet. Zie paragraaf 1.2.

Daarnaast geeft een aantal partijen aan dat aan de eis kan worden voldaan mits het gaat om het herstellen of versterken van betonconstructies in een bredere zin en niet specifiek voor breedplaatvloeren.

1.2. **Bent u, indien u één methode beheerst, bereid om deel uit te maken van een consortium zodat u samen minimaal twee methodes beheerst?**

Partijen die bij vraag 1 (zie paragraaf 1.1) aangaven dat ze zelf beschikken over 1 methode geven aan bereid te zijn deel te nemen aan een consortium.

1.3. **Welke optie uit paragraaf 3.4 van het informatiedocument (geschiktheidseis of contracteis) heeft uw voorkeur? Of ziet u nog een andere mogelijkheid om hetzelfde doel te bereiken?**

Het merendeel van de partijen (4) geeft er de voorkeur aan dat het Rijksvastgoedbedrijf een contracteis stelt. Twee partijen hebben de voorkeur voor een geschiktheidseis. Één partij heeft geen voorkeur. Deze partij geeft aan dat het stellen van een geschiktheidseis mogelijk het aantal gegadigden verkleint. Het stellen van een geschiktheidseis(en) dat gegadigden referenties moeten overleggen van twee methodes geeft het Rijksvastgoedbedrijf meer zekerheid maar verkleint dus mogelijk het aantal gegadigden.

1.4. **Is de voorgestelde werkwijze met het rekenblad en verrekening voor uw organisatie werkbaar? Zie bijlage 2.**

Alle partijen geven aan dat het verrekenmodel, eventueel met wat aanpassingen, werkbaar is. De volgende suggesties zijn voorgesteld om het model aan te passen:

- Geen verrekening op basis van strekkende meter plaatnaad, maar verrekening op basis van het exacte aantal boorankers of het totaal aantal aan te brengen m^1 lijmwapening;
- Er dienen duidelijke uitgangspunten te worden meegegeven wat onderdeel is van de aangeboden prijs. Te denken valt aan:
 - Duidelijke omschrijving van werkzaamheden in de ontwerpfase;
 - Een uitgangspunt voor het aantal ankers per m^1 , aantal lamellen per m^1 of het m^1 lamel per m^1 plaatnaad;
 - Uitgangspunten voor de brandwerendheid van de versterkingsconstructie.
- Het verrekenen van de Algemene Kosten Winst & Risico (AKW&R) of het totaalbedrag inclusief fase 1 (ontwerpfase) in plaats van alleen fase 2

(realisatiefase). Een ander voorstel is om de AKW&R samen te voegen tot één percentage;

- Er is voorgesteld om een losse post op te nemen voor de coördinatie;
- Een aantal partijen spreekt de verwachting uit dat de prijs per m¹ herstelmethode per inschrijver dicht bij elkaar zal liggen. Daarnaast dat dit niet zou leiden tot de prikkel om tot de laagste investering te komen voor het RVB omdat de werkzaamheden van de onderhoudsaannemer geen onderdeel zijn van de m¹-prijs van de applicateur van de betonversterking. Voorgesteld is om deze prikkel onderdeel te maken van de gunningscriteria.

1.5. Hoe ziet u een goed werkende (langdurige) samenwerking tussen OG en ON op basis van de UAV-gc 2005?

De volgende punten zijn ingebracht:

- Een aantal partijen geven aan een voorkeur te hebben voor een bouwteam, om fase 1 en 2 los te koppelen of om een raamovereenkomst af te sluiten. Een reden die wordt aangedragen is omdat het aantal ingenieursbureaus die bekend zijn met de materie gering is. De gekozen contractvorm om te werken met een UAV-gc 2005 staat vast. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de werkwijze met uitgestelde prijsbepaling binnen deze contractvorm aan deze partijen tijdens de mondelinge gesprekken nogmaals toegelicht;
- Maak samenwerking onderdeel van de aanbesteding/het contract:
 - Gunningscriterium;
 - Regelmatige samenwerkingssessies en evaluaties;
 - Duidelijke overlegstructuur opdrachtgever, opdrachtnemer en onderhoudsaannemer. Inclusief een escalatiemodel;
 - Inhoudelijke expertise en samenwerkend vermogen aan beide zijden van de tafel (OG-ON) is een vereiste.
- Opstarten van een V&V-traject na gunning waarin het eisenbeheer centraal staat.

1.6. Heeft u nog overige ideeën of voorstellen voor deze aanbesteding?

De volgende punten zijn ingebracht:

- Definitieve vaststelling mijlpalen van fase 2 na fase 1;
- Betreft informatierisico: leg vast wie verantwoordelijk is voor zaken die noch OG, noch ON kon weten en stel toelaatbare toleranties vast;
- Vraag partijen naast het verrekenblad om een gespecificeerde begroting. Daarmee hebben OG en ON meer instrumenten om de prijs te kunnen beoordelen en overeen te komen;
- De keuze voor de meest optimale herstelmethode zal vooral afhangen van de ontwerpende partijen;
- Een voortvarende uitvoering met zo min mogelijk overlast voor de gebruikers zal sterk afhangen van de opdrachtnemer van breedplaatvloerenherstel en de onderhoudsaannemer;
- Zorg dat gegadigden tijdens het tenderproces kunnen leren van de onderhoudsaannemer;
- Het detecteren van wapening geeft geen garantie op het niet raken van wapening. Droogboren is naar mening van een aantal partijen de enige manier om te garanderen dat wapening niet of nauwelijks wordt beschadigd. Diamantboren is te risicovol;
- In combinatie met (geavanceerde) scanapparatuur is diamantboren wellicht wel mogelijk. Diamantboren veroorzaakt veel minder geluids- en stofoverlast;
- Er is voorgesteld om de boorwerkzaamheden buiten werktijd te laten plaatvinden i.v.m. het voorkomen van overlast voor de gebruikers.

2. Conclusies

Op basis van de resultaten van de marktconsultatie wordt het volgende geconcludeerd:

1. Het eisen van het beheersen van minimaal 2 herstelmethodes is een haalbare eis. Partijen die één methode beheersen, zijn bereid om samen te werken waardoor het inschrijvende consortium aan de eis voldoet;
2. Het merendeel van de partijen geeft er de voorkeur aan om een contracteis op te nemen. Een geschiktheidseis verkleint mogelijk de markt;
3. Het rekenmodel - in aangepaste vorm - is werkbaar voor marktpartijen. Bij het rekenmodel worden uitgangspunten gevoegd waarop inschrijvers de prijs moeten baseren;
4. De UAV-GC 2005 met uitgestelde prijsbepaling is een werkbare contractvorm;
5. De samenwerking tussen opdrachtgever, opdrachtnemer en de onderhoudsaannemer is essentieel voor het slagen van het project.