

Verslag marktconsultatie KC De Optimist

230155 Huizen, KC De Optimist
28 oktober 2024

draaijer



info@draaijerpartners.nl
draaijerpartners.nl

Utrecht
Pythagoraslaan 101
3584 BB Utrecht
030 659 23 33

Groningen
Leonard Springerlaan 37
9727 KB Groningen
050 524 46 66

Rotterdam
Jan Leentvaarlaan 25
3065 DC Rotterdam
010 266 00 44

Inhoud

1.	Inleiding	3
	Achtergrondinformatie	3
	Doel van de marktconsultatie	4
	Proces	4
2.	Antwoorden marktconsultatie	5
3.	Conclusie en vervolg	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Geld	8
3.3	Risico's	8
3.4	Organisatie	8
3.5	Tijd	8
3.6	Informatie	8
3.7	Kwaliteit	8
3.8	Acties en besluiten	9

Bijlagen

- 1 Antwoorden marktconsultatie geanonimiseerd
- 2 Marktconsultatieleidraad

1. Inleiding

De vervangende nieuwbouw van de Rehobothschool (vallend onder het schoolbestuur VPCBO Ichthus) is een unieke kans om het Kindcentrum De Optimist in de wijk Stad en Lande uit te breiden voor de gezinnen in deze wijk.

Het reeds bestaande Kindcentrum De Optimist, waar basisschool Tweemaster, locatie Koers (vallend onder schoolbestuur SRKOH), peuteropvang en buitenschoolse opvang van Stichting Kinderopvang Huizen (SKH) en diverse kindertherapeuten op het gebied van paramedische en psychosociale zorg zich huisvesten, zal worden uitgebreid met de komst van de Rehobothschool.

Namens de twee schoolbesturen (christelijk en rooms katholiek) treedt de gemeente Huizen op als bouwheer (en Opdrachtgever) voor uitbreiding en verduurzaming van het Kindcentrum De Optimist (bouwjaar 2013) en de vervangende nieuwbouw van de gemeentelijke gymzaal.

Door het bestaande Kindcentrum uit te breiden met nieuwbouw van de Rehobothschool, extra ruimte voor de Tweemaster en vervanging van de oude gymzaal door een nieuwe moderne gymzaal, ontstaat er een plek in de wijk waar kinderen met een leeftijd vanaf twee jaar de (doorgaande) ontwikkellijn van school- en talentontwikkeling in samenwerking met de opvang kunnen doorlopen. Dit kan door van naschoolse opvang te genieten in een vertrouwde omgeving en gebruik te maken van activiteiten uit het brede schoolaanbod (ook voor de peuteropvang en buitenschoolse opvang). Ouders vinden hier een divers aanbod voor onderwijs, opvang en zorg voor hun kind(eren).

De wijk Stad en Lande is een gemêleerde wijk qua samenstelling van de bevolking en huizenbouw. Er is een toenemend potentieel aan kinderen in deze wijk.

Achtergrondinformatie

In de afgelopen periode is hard gewerkt om de uitgangspunten voor Kindcentrum de Optimist en de nieuwe gymzaal in kaart te brengen en zijn de voorbereidingen gestart voor de aanbesteding van een integraal bouwteam dat zowel het ontwerp als de uitvoering op zich zal nemen.

In de afgelopen periode zijn alle eisen, wensen en uitgangspunten van Tweemaster Koers, de Rehobothschool, Stichting Kinderopvang Huizen, SRO Huizen BV en de gemeente Huizen op een interactieve wijze verzameld en zijn enkele 'puzzelstukjes' vastgesteld. Dit zijn bijvoorbeeld oplossingsrichtingen voor het gezamenlijk gebruik van bepaalde ruimtes (zoals een 'Makerspace').

De afgelopen periode is al deze input verwerkt tot een integraal Programma van Eisen (PvE) en is er door Buro de Haan een studie uitgevoerd om te onderzoeken op welke wijze de uitbreiding op de huidige kavel zou kunnen plaatsvinden. Hierbij zijn het verkeer, toevoeging van een speelplein en stedenbouwkundige kaders meegenomen. Ook heeft Embato de installatie- verduurzamingsvisie en het Technisch PvE opgesteld, waarbij is onderzocht hoe we de problematiek van netcongestie zoveel mogelijk kunnen ontwijken.

Daarnaast is de aanbestedingsstrategie die het best past bij deze opgave vastgesteld. In het bijzonder is gekeken naar de meest wenselijke bouworganisatievorm die het voorkomen van langdurige overlast optimaal kan borgen. De keuze is gemaakt om een aanbesteding te doen voor een 'Integraal Bouwteam', waarbij ontwerpende partijen (architect, constructeur, adviseur bouwfysica) en uitvoerende partijen

(aannemer, installateur) als één opdrachtnemer de opgave zullen uitwerken. De Europees niet-openbare aanbesteding start november 2024. De verwachting is dat de aanbesteding in Q2 2025 afgerond zal zijn. Daarna start het ontwerpproces van het nieuwe Kindcentrum De Optimist.

Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie was om inzicht te krijgen in hoe de markt staat ten opzichte van de huidige opgave en de gekozen aanbestedingsstrategie van Aanbestedende Dienst. Op die manier kan de aan te besteden opdracht zo in de markt worden gezet dat Opdrachtnemer, de gemeente, de scholen, kinderopvang en andere betrokken partijen op de meest optimale manier kunnen samenwerken en een partnership kunnen aangaan. Daarom heeft de gemeente vragen neergelegd bij de markt ten aanzien van de GROTIK onderdelen.

Proces

De marktconsultatie is uitgezet via Tenders. Op de uitvraag van de gemeente Huizen hebben vijf partijen in eerste instantie geantwoord op de gestelde vragen. De geanonimiseerde antwoorden zijn samengevat weergegeven in hoofdstuk twee van dit verslag. Naderhand heeft een zesde partij via de mail antwoorden ingestuurd. Deze antwoorden zijn meegenomen in het overleg van de projectgroep en de overwegingen voor de aanbesteding maar niet verwerkt in dit verslag. De volledige set antwoorden is opgenomen in bijlage 1.

De gegeven antwoorden door partijen zijn in het projectteam besproken. Aangezien de partijen uitgebreid en duidelijk antwoord hebben gegeven op de vragen, heeft het projectteam besloten dat toelichtende gesprekken niet nodig zijn. Daarom wordt dit verslag gebaseerd op de antwoorden die zijn ingediend.

In het volgende hoofdstuk worden de antwoorden die de partijen gegeven hebben, samengevat weergegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op welke conclusies opdrachtgever aan de antwoorden verbindt en welke vervolgstappen naar aanleiding van de antwoorden ondernomen worden.

2. Antwoorden marktconsultatie

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de antwoorden die de partijen hebben gegeven tijdens de marktconsultatie. Hierin is vooral gezocht naar overeenkomsten en samenhang in de antwoorden van de partijen. De volledige set antwoorden die door de partijen zijn gegeven op de vragen van de gemeente Huizen is bijgevoegd in bijlage 1.

Algemeen

Vraag 1: Hoe kijkt u in het algemeen aan tegen het project?

Alle partijen kijken enthousiast aan tegen de opdracht. Sommige partijen geven aan dat voorliggende opgave in combinatie met een 2-fasencontract uitstekend past in hun (soms vernieuwende) visie en scope van werkzaamheden. Er zijn zelfs meerdere consortia geïnteresseerd die opgericht zijn om enkel opgaven zoals deze uit te voeren.

Vraag 2: Hoe beschouwt u in het algemeen de strategie?

Alle partijen geven aan de strategie geschikt te vinden voor de opdracht en met deze strategie goed te kunnen werken. De partijen geven aan gefaciliteerd te worden om met innovatie, meer kwaliteit en minder overlast te kunnen realiseren op deze manier. Daarnaast geven partijen aan de grote kwaliteitsscore in de gunningscriteria positief te vinden.

Vraag 3: Wat is uw ervaring met 2-fasencontracten en bent u geïnteresseerd in voorliggende opdracht? Wat maakt de opdracht aantrekkelijk of juist niet?

Alle partijen geven aan geïnteresseerd te zijn in de opgave. De partijen geven aan goede ervaring te hebben met 2-fasencontracten, mits deze goed zijn ingericht. Er moet een redelijke vergoeding worden gegeven voor de ontwerpfase, waarbij na niet bevallen van de samenwerking in fase 1 nog afscheid genomen kan worden van elkaar. Wel geeft één partij aan dat opgenomen moet worden dat bij het uit elkaar gaan na fase 1 de ontwerpen en concepten vervallen, om te voorkomen dat anderen het duur ontwikkeld concept gebruiken. Daarnaast wordt door één partij aangegeven dit traject liever in een D&B constructie te willen doorlopen, terwijl anderen juist aangeven de voorkeur te hebben dit niet te doen.

Geld

Vraag 4: Hoe kijkt u aan tegen de manier van prijsbepaling en vergoeding van beide fasen?

Alle partijen geven aan een plafondbedrag voor de realisatiefase het meest geschikt te vinden. Ten aanzien van de ontwerpfase lopen de meningen op dat vlak wat uiteen. Sommige partijen geven aan prima volgens het voorstel te kunnen werken, mits er een goede bandbreedte voor de uurtarieven wordt afgesproken. Andere geven aan geschiktere alternatieven te zien, zoals het hanteren van een fasebudget voor de ontwerpfasen, werken met richtprijzen of een rekenvergoeding te geven voor het doen van een voorstel voor zowel ontwerp- als realisatiefase en daarmee volledig te scoren op kwaliteit. Eén partij geeft aan dat de GC-prijs (uurtarieven en opslagpercentages) negatieve invloed kan hebben op het aanbestedingsresultaat omdat een score op een laag uurtarief ook kan betekenen dat de kwaliteit gedrukt wordt. Dit beperkt namelijk de vrije vorm van het ontwerpteam.

Vraag 5: Welke verschillende functieprofielen kan de gemeente omschrijven voor de ontwerpfase en heeft u suggesties voor de minimale ervaring per functieprofiel?

De meeste functieprofielen komen voor de partijen overeen. Sommige geven aan meer functieprofielen te onderscheiden. De profielen die overeen komen tussen partijen zijn: architect, installatie-adviseur, constructeur, installateur, bouwfysica, aannemer, BIM-coördinatoren, engineers en kostendeskundige. Andere functieprofielen die worden genoemd zijn: ontwikkelmanager, interieurarchitect, geo-technicus, Brandveiligheid/akoestiek, hoofduitvoerder, werkvoorbereider, ecooloog, duurzaamheidsadviseur, specialist modulair/duurzaam bouwen en uitvoerder modulair bouwen (kennis BLVC). Allen met minimaal 3 tot 5 jaar ervaring.

Vraag 6: Hoeveel uur per functieprofiel en per fase (SO/VO/DO/TO) is realistisch om uit te vragen als plafond voor het aantal uren per fase?

Partijen vinden het lastig hier antwoord op te geven ofwel door de beperkte informatie tot nu toe of omdat sommige het zien als investering en liever zien dat er een plan van aanpak komt voor zowel ontwerp- als realisatiefase en dat af te prijzen. Toch geven partijen aan een ontwerpvergoeding van 400.000 – 575.000 euro of 5 – 10 % van de bouwsom realistisch te vinden afhankelijk van het moment van prijsbepaling.

Vraag 7: Wat is voor voorliggend project een realistische bandbreedte voor een plafondbudget?

De meeste partijen geven aan hier nog geen uitspraak over te kunnen doen, omdat ze hiervoor te weinig informatie hebben. Sommige geven aan dit op te nemen met een kostendeskundige. Eén partij geeft aan dat er rekening moet worden gehouden met een budget van tussen de 8,4 miljoen en 10,2 miljoen euro voor het gehele project. Eén partij geeft aan voor modulaire houtbouw voor nieuwbouw 1.950 – 2.300 euro/m² bvo aan te houden.

Risico's

Vraag 8: Welke risico's ziet u in het project en/of de strategie en hoe kan de gemeente maatregelen treffen om deze te voorkomen?

In het kort zijn de risico's die worden benoemd:

- Bandbreedte in tarieven zodat er geen niet-realistische aanbiedingen kunnen worden gedaan.
- Planning in samenspraak met Opdrachtnemer opstellen, zodat hier geen onrealistische planning ontstaat.
- Risico dat bouwteam doorslaat in het uitwerken van ontwerpvarianten. Kan worden voorkomen door kort cyclische ontwerpsprints (LEAN).
- Risico dat verwachtingen zijn dat bouwteam direct goedkoper is. Nier persé goedkoper maar wel een beter proces door een beheerst risicoprofiel en minder gedoe tijdens de bouw.
- Risico dat partijen terugvallen in traditionele rol, terwijl er echt een samenwerkingsrol wordt gevraagd. Onmogelijk in voorliggend proces.
- Niet relevante gunningscriteria: voorstel om PvE als minimumeis neer te zetten en door middel van gunningscriteria partijen hier waarde aan toe te laten voegen op onderwerpen die voor opdrachtgever interessant zijn.
- Het tempo in een dergelijk proces ligt hoog. Het is belangrijk dat alle externe partijen/belanghebbenden mee kunnen in het tempo. Dit kan door bijvoorbeeld gemeentelijke instanties als welstand, stedenbouw maar ook andere betrokkenen vroeg aan te laten haken en hen mee te nemen in de keuzes en ambities.
- Aanvraag bij nutspartijen niet op tijd, waardoor bij oplevering dit nog niet gereed is. Kan voorkomen worden door (deels) geïntegreerd contract te hanteren, zodat dit op tijd kan worden uitgevraagd.
- Tijdig bouwrijp maken: door snellere proces is het wenselijk dat de kavel op tijd bouwrijp is, inclusief nutsvoorzieningen HWA VWA.

Organisatie

Vraag 9: Hoe kijkt u aan tegen de faseverdeling tussen fase 1 en 2 en het moment van prijsbepaling (ontwerpfase tot DO of TO)? Welke variant heeft uw voorkeur?

Drie van de vijf partijen geven aan voorkeur te hebben voor de variant DO. Eén partij geeft aan dat voor beide wat te zeggen valt en één partij geeft aan zo vroeg mogelijk de prijs vast te willen leggen (bijv. na plan van aanpak ontwerp/realisatie).

Vraag 10: Welke disciplines moeten volgens u vertegenwoordigd zijn in het integraal bouwteam in voorliggende opdracht?

Alle partijen zijn het er over eens dat de volgende disciplines vertegenwoordigd moeten zijn: vertegenwoordiging opdrachtgever, architect, installatie-adviseur, aannemer (tevens projectleiding) en constructeur. Verder wordt nog benoemd: interieurarchitect, onderwijsadviseur, geo-technicus, bouwfysisch (incl. brandveiligheid en akoestisch) adviseur, bouwteamcoach, modelleur en omgevingsmanager.

Tijd

Vraag 11: Hoe kijkt u aan tegen de planning en is deze in uw ogen realistisch?

Alle partijen geven aan de planning realistisch te vinden (afhankelijk van tegenvallers) en sommige geven aan de planning zelfs ruim te vinden.

Vraag 12: Ziet u versnellingsopties en zo ja, waar ziet u deze?

Alle partijen zien wel versnellingsopties. Dit kan volgens de partijen door de intensieve samenwerking gezocht worden in de doorlooptijd van het ontwerp, maar ook in de realisatie. Ten aanzien van het ontwerp door bijvoorbeeld ontwerpfasen samen te voegen, besluytermijnen in te korten en als gevolg van het bouwconcept al een groot deel van het ontwerp in te kunnen vullen. De realisatie kan sneller door het bouwconcept, slimme planning en op tijd kunnen starten met inkoop. In algemene zin: aansluiten bij bestaande bewezen modulaire bouw- en installatieconcepten in plaats van het wiel opnieuw uitvinden.

Informatie

Vraag 13: De gemeente is voornemens de Model Bouwteamovereenkomst 2021 als basis te gebruiken voor het opstellen van het 2-fasencontract. Welke zaken vindt u belangrijk om vast te leggen in de overeenkomst?

De partijen staan overwegend positief tegenover de modelovereenkomst. Aandachtspunten die meegegeven worden, zijn: onbeheersbare risico's (nutspartijen en oorlog), opdrachtwaarde, taakstellend budget, contractdocumenten, RASCI matrix, planning, betaling en besluitvorming binnen bouwteam. Verder initieert één partij een expertsessie contractmanagement en geeft een andere partij aan een D&B-overeenkomst geschikter en meer efficiënt te vinden.

Kwaliteit

Vraag 14: Hoe kan het integraal bouwteam in combinatie met het 2-fasencontract bijdragen aan minder overlast op locatie door bijvoorbeeld het toepassen van prefab elementen?

Partijen geven aan dat door deze strategie de bouwtijd (vooral ruwbouwfase met veel overlast) substantieel beperkt kan worden. Door deze multidisciplinaire samenwerking kunnen overlastfactoren vroegtijdig worden geïdentificeerd en geminimaliseerd. Uitwerken BLVC-plan tijdens ontwerpfase kan hier verder aan bijdragen.

Vraag 15: Helpt de huidige strategie en de bouworganisatievorm bij het toepassen van bouwconcepten en welke bouwconcepten zijn geschikt om toe te passen in voorliggende opgave?

De partijen geven aan dat de strategie een directe uitnodiging is om bouwconcepten toe te passen, doordat partijen vroeg in het ontwerpproces hun bouwconcept in kunnen brengen worden ontwerpvoorwaarden geschept voor de verdere ontwerpfasen. Mogelijkheden voor het toepassen van bouwconcept zijn: prefab, modulair, circulair, energieneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en losmaakbaar.

3. Conclusie en vervolg

In dit hoofdstuk wordt een conclusie uit de antwoorden getrokken en wordt aangegeven hoe het vervolgtraject eruit komt te zien naar aanleiding van de antwoorden. De conclusies worden getrokken per deelonderwerp vanuit de GROTIK-aspecten. Vervolgens worden de conclusies vertaald naar concrete acties en besluiten voor het vervolgtraject.

3.1 Algemeen

In het algemeen wordt positief aangekeken tegen de strategie van een integraal bouwteam door middel van een tweefasencontract zoals ingebracht. Daarom gaat opdrachtgever het integrale bouwteam in combinatie met een tweefasencontract doorzetten in de aanbestedingsstukken.

3.2 Geld

Alle partijen geven aan positief te staan tegenover een plafondbudget voor de realisatiefase, waarbij wordt aangegeven dat het nu moeilijk aan te geven is hoe hoog dit plafondbudget moet zijn. Wat betreft de bouwteamfase krijgt opdrachtgever verschillende signalen van partijen dat de wijze waarop dit momenteel in de strategie is ingericht, met functieprofielen en scoring op prijs, niet het gewenste resultaat oplevert. Hier heeft opdrachtgever besloten om een algeheel plafondbudget voor beide fasen in te richten en partijen een plan van aanpak voor te laten stellen voor de bouwteamfase.

3.3 Risico's

Door partijen worden verschillende risico's aangedragen. Op hoofdlijnen gaat het vooral om de houding en verwachtingen in het bouwteam, risico van het blijven uitwerken van varianten, de gunningscriteria en of opdrachtgever en derden mee kunnen in het tempo van het bouwteam. Volgens opdrachtgever zijn dit allemaal terechte punten die meegenomen worden in de verdere uitwerking.

3.4 Organisatie

Wat betreft organisatie geven alle partijen aan in de huidige vorm niet het ontwerp uit te hoeven werken tot een TO/UO, voordat de prijs bepaald kan worden. Daarom is opdrachtgever voornemens een soort engineer en build constructie uit te vragen, waarbij na het Definitief Ontwerp een geïntegreerd contract wordt gesloten met opdrachtnemer voor de verdere engineering en realisatie. Wat betreft de functieprofielen heeft opdrachtgever besloten niet van tevoren de functieprofielen vast te leggen. Opdrachtgever wil hierin partijen een voorstel laten doen bij aanbesteding met een Plan van Aanpak voor invulling van de bouwteamfase.

3.5 Tijd

Alle partijen geven aan de planning realistisch te vinden en op sommige punten zelfs te kunnen versnellen. Daarom hanteert opdrachtgever huidige planning en gaat opdrachtgever nadenken over een manier om versnelling in de planning als gunningscriteria mee te nemen in de aanbesteding.

3.6 Informatie

De partijen vinden het model voor de bouwteamovereenkomst een prima basismodel en geven daarbij nog een aantal aandachtspunten mee om rekening mee te houden. Opdrachtgever gaat daarom het model bouwteamovereenkomst als basis gebruiken om verder in te richten en aan te vullen. Hierbij worden de aandachtspunten in ogenschouw genomen.

3.7 Kwaliteit

Alle partijen geven aan dat de huidige strategie bijdraagt aan het verhogen van de kwaliteit en het beperken van de overlast. Daarom gaat opdrachtgever de strategie op hoofdlijnen doorvoeren in de uitvraag, waarbij op sommige punten (zoals boven genoemd) de strategie wordt heroverwogen.

3.8 Acties en besluiten

Hieronder worden puntsgewijs de acties en besluiten opgesomd naar aanleiding van de marktconsultatie.

Gemeente Huizen houdt zich het recht voor om af te wijken op onderstaande punten:

1. Op hoofdlijnen wordt de strategie, wat betreft integraal bouwteam, onder een tweefasencontract doorgevoerd in de uitvraag.
2. Voor de realisatiefase en bouwteamfase wordt een plafondbudget afgegeven.
3. Ook wordt nagedacht om de invulling van de bouwteamfase vrijer te laten en invulling hiervan mee te nemen als gunningscriteria.
4. De risico's die worden benoemd, worden meegenomen in het vervolg.
5. Opdrachtgever laat de bouwteamfase tot en met DO niveau uitwerken. Na het DO wordt een geïntegreerd contract gesloten met opdrachtnemer voor de verdere engineering en realisatie.
6. De huidige voorgestelde planning wordt gehandhaafd en versnelling wordt mogelijk als gunningscriterium meegenomen. Hierover wordt later een besluit genomen.
7. Het model voor de bouwteamovereenkomst, zoals voorgesteld, wordt gebruikt als basis.

Bijlage 1: Geanonimiseerde antwoorden

Algemeen

Vraag 1: Hoe kijkt u in het algemeen aan tegen het project?

- Prima project. Beperkt in omvang, derhalve goed dat er na wordt gedacht over een passende aanbestedingsprocedure.
- Het project past goed bij 2 van onze 3 focusgebieden (zwembaden, sport-/gymzalen en onderwijs), ons werkgebied (Nederland), onze voorkeurs aanbestedingsvorm (bouwteam), ons gewenste instapmoment (vanaf SO), de gewenste scope (integraal), onze manier van samenwerken met de opdrachtgever (intensieve samenwerking voor het beste resultaat) en vallend binnen de door ons gestelde financiële kaders (projectgrootte €1 – 25 miljoen)
- Positief. Het is verstandig om een project als deze in een 2-fase contract te laten plaatsvinden.
- Wij kijken zeer positief naar dit project, juist ook omdat deze volledig aansluit met de ontwikkeling waar wij mee bezig zijn. Ons Consortium is één van de winnaars van de aanbesteding van het Innovatiepartnerschap Schoolgebouwen (IPS) dat de gemeente Amsterdam in 2022 is gestart. De gemeente Amsterdam is die aanbesteding gestart omdat het ontwerpen en bouwen van schoolgebouwen steeds complexer wordt, mede door ook steeds weer veranderende (strengere) eisen en regelgevingen. De traditionele manier van werken van eerst een adviseur selecteren tbv een PvE, vervolgens aanbesteden van een architect voor een ontwerp, dan technisch adviseurs en vervolgens als laatste een bouwer werkt daardoor niet meer. Gevolg: trajecten duren daardoor niet alleen lang, maar uiteindelijk blijft er van de ambities bij de start van de bouw ook te weinig over. Om dit proces te doorbreken, is het noodzakelijk dat architect, adviseurs én bouwers in vaste ketens gaan samenwerken én vanaf de start van een project samen met de opdrachtgever aan tafel zitten. Dat is waar IPS toe uitdaagde en dit is ook de basis van ons consortium. Ons bouwconcept bestaat uit geprefabriceerde elementen die volledig de- en remontabel zijn; we kunnen de juiste functionele omgeving creëren voor elk willekeurig onderwijs- en kindconcept, we kunnen iedere gewenste verschijningsvorm (identiteit) ontwerpen, ons bouwconcept is wat betreft bedieningsgemak buitengewoon gebruiksvriendelijk, we voldoen aan de hoogst denkbare (haalbare) duurzaamheidseisen en kunnen met onze omvangrijke kennis van onderwijs en kinderopvang én van ontwerpen én bouwen de hele keten van ambitie tot en met oplevering (én eventueel ook exploitatie) volledig met ons eigen team - en uiteraard samen met de opdrachtgever - invullen. Uw vraag sluit inhoudelijk, technisch en wat betreft proces volledig aan op wat wij als consortium met ons nieuwe bouwconcept te bieden hebben. Het is de vraag van de toekomst, de vraag die u veel meerwaarde gaat opleveren (meer dan alleen een gebouw). We zien uw uitvraag voor het project in Huizen als een buitengewoon mooie kans om ons bouwconcept ook in een andere situatie dan in IPS-Amsterdam in zijn volle kracht aan u en de onderwijswereld in Nederland te bewijzen.
- Enthousiast, met name omdat door de opzet van een integraal bouwteam met vroegtijdige betrokkenheid van de uitvoerende partijen er ruimte is voor de toepassing van modulaire en duurzame houten bouwconcepten, het toepassen van innovaties en de optimale integratie vanaf de installatiecomponent. Met name de mogelijkheid om in samenwerking met de opdrachtgever en diens adviseurs de opties af te wegen en de juiste keuze te maken is een pré.

Vraag 2: Hoe beschouwt u in het algemeen de strategie?

- Goed! Jullie maken een goede afweging tussen risicobeheersing en interesse creëren vanuit de markt
- Wij vinden uw aanbestedingsstrategie verfrissend en vernieuwend. U maakt volgens ons een mooie combinatie van een traditionele bouwteam aanbesteding (vaak al veel besloten voor participatie hoofdaannemer en uitvoerend installateur) en een Design & Build aanbesteding (kostbare uitwerking door 5 partijen van een PvE naar een ontwerp met weinig dialoog met opdrachtgever en geen overleg met gebruikers en andere stakeholders). Wij geloven dat deze manier van aanbesteden gaat leiden tot het gebouw dat het best aansluit op uw vraag waarin het minimaliseren van de overlast centraal staat. Door samen te werken met partners (in partnerships) ontstaat ruimte voor creativiteit, innovatie en synergie maar worden ook faalkosten, zowel in de ontwerp- als in de realisatiefase geminimaliseerd.

- De gekozen strategie lijkt ons het beste om zodoende zo hoogwaardige mogelijk kwaliteit te kunnen krijgen in zowel huisvesting als proces
- Wij kunnen volledig vinden in uw stelling dat als ontwerpende en realiserende partijen als één integraal team worden gecontracteerd, dit innovatie bevordert en de doorlooptijd minimaliseert. Dat hebben we in het IPS met de hele uitwerking en engineering van ons innovatieve bouwconcept al kunnen bewijzen. Dat geldt des te meer als de leden van het integrale team elkaar niet eenmalig voor een uitvraag als die van u weten te vinden, maar met elkaar een vast team vormen die elke uitvraag weer met elkaar beantwoorden met een eigen reeds volledig geëngineerd bouwconcept. Waarbij het vaste team ook alle vaste adviseurs en leveranciers behelst die al hun productontwikkeling volledig ten dienste stellen van de ontwikkeling van het geëngineerde bouwconcept. Chapeau dus voor deze aanpak die dit soort samenwerkingen stimuleert en ondersteunt. Hoewel we in één fase kunnen werken, vinden we het ook geen probleem dat er een knip wordt gelegd op een moment dat we de hele uitwerking binnen (of boven) de gestelde kaders van het project vóór start bouw aan u moeten bewijzen. Dus in het algemeen prima, maar zie ook het antwoord op uw vraag 3. Ook de marktconsultatie vinden we een prima idee omdat onze ervaring leert dat het voor de opdrachtgevers daarmee zichtbaar wordt dat er daadwerkelijk een aanbiedende markt bestaat die de door de adviseurs uitgesproken ambities kunnen realiseren.
- Goede doordacht en zorgvuldig afgewogen. De verhouding tussen prijs en kwaliteit is goed, dit laat duidelijk zien dat u wenst te kiezen voor de partij met de beste kwaliteit. Het uitvragen van vaste uurloon tarieven en hierop te gunnen is wat ons betreft geen goed gunningscriterium voor het vinden van de juiste bouwteampartner. Het uurtarief zegt immers niets over de kwaliteit van een betreffende functionaris. I.e. een minder ervaren functionaris met een laag uurtarief scoort in deze gunningssystematiek beter ten opzichte van een senior functionaris met een hoger uurtarief. Het vragen van 'opslagpercentages' is niet aan te bevelen omdat dit samenhangt met de interne kostenstructuur van een organisatie en de wijze waarop definitives worden gehanteerd (zit bijvoorbeeld een calculator wel of niet in de AK, of heeft de partij een eigen ontwerpafdeling en zit deze wel/niet in de AK). Een MKB organisatie met veel eigen ontwerp, onderzoeks- en productontwikkelingscapaciteit zal hogere opslagpercentages hanteren ten opzichte van een kleinbedrijf dat alleen beschikt over een uitvoeringsorganisatie. Het wordt dan al snel appels met peren vergelijken, waarbij een onterechte conclusie kan worden getrokken dat partij A duurder is dan partij B, terwijl partij A wel de capaciteit en expertise in huis heeft om meerwaarde te bieden als bouwteampartner. Een aandachtspunt is tevens dat een goed proces met investering in de samenwerking positief kan worden gewaardeerd onder G2 kwaliteit maar tegelijkertijd negatief kan worden gewaardeerd onder G1 prijs. Bijvoorbeeld de organisatie van een Samenwerkings Start Up (SSU) onder begeleiding van een bouwteamcoach kost tijd en geld dat onder G1 negatief wordt gewaardeerd.

Vraag 3: Wat is uw ervaring met 2-fasen contracten en bent u geïnteresseerd in voorliggende opdracht? Wat maakt de opdracht aantrekkelijk of juist niet?

- Maakt opdracht zeker aantrekkelijk, om de volgende redenen:
 - o Tender tbv fase 1 kan overzichtelijk (beheersbaar qua kosten/tijd voor aanbieders)
 - o Opknippen in 2 fasen geeft de Opdrachtgever rust. Mocht de samenwerking in fase 1 onverhoopt niet naar wens verlopen, dan is het nog mogelijk om tbv fase 2 een alternatieve aanbieder te zoeken
 - o Fase 1 geeft Opdrachtnemer de tijd om opdracht goed te doorgronden, zijn adviezen te laten verwerken en daarmee 100% zicht op de opgave tbv fase 2. Gewenste bouwmethoden, etc. kunnen worden verwerkt naar inzicht van degene die het moet gaan maken
- In de afgelopen 3 jaar zijn door ons de volgende projecten opgestart/afgerond via een 2-fasencontract (start met bouwteamovereenkomst waarin ontwerp wordt uitgewerkt tot DO of TO en nadat prijsovereenstemming is bereikt wordt realisatieovereenkomst gesloten):
 - o *Projecten verwijderd vanwege anonimiteit*

De positieve ervaringen op bovengenoemde projecten en de onder vraag 1 genoemde positieve aspecten van uw project maken dat wij zeer geïnteresseerd zijn in uw project. De volgende aspecten maken dit project voor ons aantrekkelijk:

- o Veel ruimte voor dialoog met alle stakeholders tijdens ontwerpproces

- Vroegtijdige betrokkenheid (SO t/m UO)
 - Integrale uitvraag (bouwkundig / installatietechnisch)
 - Combinatie van 2 van onze 3 focusgebieden (sport en onderwijs)
 - Gunnen op kwaliteit (80%)
 - (In vergelijking tot D&B) lage tenderkosten
- Onze ervaring is positief en daardoor zijn wij ook geïnteresseerd in deze opdracht. De opdracht wordt aantrekkelijk gemaakt doordat je een combi van verschillende bouwmethodieken kan hanteren incl. bijbehorende innovaties.
 - *Aannemer* is binnen ons consortium de aannemende partij en heeft ruime ervaring met 2-fasencontracten, althans als u hiermee bedoelt dat er eerst een bouwteamovereenkomst wordt gesloten en daarna een aannemingsovereenkomst. Vanuit ons consortium werken we echter bij voorkeur met een D&B-overeenkomst (Design&Build) op basis van UAV2012, maar ook een D&B-overeenkomst of UAV-gc contract is mogelijk (het nadeel van een D&B-overeenkomst of UAV-gc t.o.v. D&B is dat er relatief veel kosten gaat zitten in het voeren van administratie, welke kosten wij liever benutten voor meer waarde toevoegen aan het schoolgebouw). Kortom, ontwerpen en bouwen in 1 fase waarbij wij ervoor dienen te zorgen dat het te realiseren schoolgebouw aan de afgesproken prestaties voldoet. In de af te sluiten overeenkomst is altijd een mogelijkheid van afscheid van elkaar te nemen, bijvoorbeeld wanneer er een aanbod uit voortkomt die voor de opdrachtgever bijvoorbeeld niet passend is conform de gestelde eisen, maar alleen met die reden en met een vooraf gesloten overeenkomst dat er een redelijke vergoeding staat tegenover de ontwerpinspanning en het opgeleverde ontwerp niet aanbesteed kan worden aan een andere partij. Reden: anders kan een andere bouwer/partij er met ons ingediende concept 'vandoor' gaan en zeker in het bouwconcept van *consortium* zit ontzettend veel gezamenlijk denkwerk en innovatie door een vaste keten van partners waarvan wij niet kunnen accepteren dat al die kennis via een aanbesteding van ons technisch ontwerp bij een andere partij terecht kan komen. Niettemin moet de opdrachtgever natuurlijk wel het comfort hebben dat hij afscheid kan nemen op het moment dat we kennelijk niet in staat zijn gebleken onze vooraf gedane belofte waar te maken. Maar dus onder voorgaand genoemde voorwaarde: dan wordt ook dat Technisch Ontwerp terug getrokken en kan geen onderdeel zijn van een aanbesteding aan een derde partij. Het IPS werkt op idem wijze: indien we de verwachtingen vóór start bouw niet in een bijpassend omgevingsvergunninggereed ontwerp hebben kunnen vertalen, kan de opdrachtgever afscheid van ons nemen maar begint dan het proces opnieuw met de in eerste instantie als tweede geëindigde aanbieder op basis van diens bouwconcept. In die zin zou één contract met een afstandsverklaring op hetzelfde knipmoment een voor u vrijwel identieke oplossing zijn.
- We hebben bij vragen 2 en 3 feitelijk al aangegeven wat deze opdracht voor ons aantrekkelijk maakt: we hebben het daarbij passende bouwconcept reeds volledig uitontwikkeld en kunnen daarmee elke esthetische, functionele en kwalitatieve vraag snel invullen. De eerste door u genoemde fase kunnen we dan ook buitengewoon snel met u en de school doorlopen. Technisch is er nauwelijks nog engineering nodig, we moeten vooral uw ambities en onderwijs-/kindconcept samen met u goed doorgronden en vertalen in een op alle facetten bijpassend gebouw/aanbod. Wat de opdracht onaantrekkelijk zou maken is als de gunningcriteria vooral op (laagste) prijs worden geënt en op het statisch voldoen aan de vraagstelling van dit moment. We worden liever via de daarvoor geijkte criteria uitgedaagd om te bewijzen dat we in staat zijn om de meeste (meer)waarde te leveren binnen het gekaderde financiële budget (functionele waarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde, duurzaamheid, etc.). Dus budget vaststellen en dat beperken tot een uitsluitingscriterium en niet een gunningscriterium.
- NB: Ons bouwconcept komt het beste tot zijn recht indien de opdrachtgever bijvoorbeeld ook de waarde van grote flexibiliteit en snelle en eenvoudige aanpasbaarheid van belang vindt. Aanpasbaarheid in functionaliteit (b.v. bij nieuwe pedagogische inzichten van de school of kinderopvang), omvang of zelfs andere functies indien de onderwijs-/kindfunctie later alsnog komt te vervallen voor dat bouwdeel. En last but not least: als op dat moment de gemeente het gebouw wil behouden maar eenvoudig en snel geschikt wil kunnen maken voor andere functies óf dat bouwdeel snel en eenvoudig wil kunnen verplaatsen naar een andere locatie met een geschikte functionaliteit aldaar.

- Wij hebben vele en goede ervaringen met 2-fasencontracten en zijn derhalve geïnteresseerd in de opdracht. Met name omdat door de opzet van een integraal bouwteam met vroegtijdige betrokkenheid van de uitvoerende partijen er ruimte is voor de toepassing van modulaire en duurzame houten bouwconcepten, het toepassen van innovaties en de optimale integratie vanaf de installatiecomponent. Met name de mogelijkheid om in samenwerking met de opdrachtgever en diens adviseurs de opties af te wegen en de juiste keuze te maken is een pré.

Geld

Vraag 4: Hoe kijkt u aan tegen de manier van prijsbepaling en vergoeding van beide fasen?

- Prima. Eenvoudig en overzichtelijk. Alternatief zou nog kunnen zijn om voor fase 1 gewoon een fase budget beschikbaar te stellen. Concurrentie op uurtarieven moet je eigenlijk niet wensen. Kunst is de partij te selecteren die beste bij Opdrachtgever past
- De manier van prijsbepaling en vergoeding van beide fasen gebeurt op een efficiënte wijze. Wij pleiten wel voor het aangeven van een bandbreedte (door de aanbesteder) waarbinnen de tarieven moeten vallen, ter voorkoming van niet realistische aanbiedingen. Eenzelfde methodiek bepleiten we voor de op te geven percentages voor fase 2. Deze methodiek is niet uniek (al vaker door opdrachtgevers toegepast).
- Op dit moment is er nog weinig informatie bekend over de prijsvergoeding in bouwteamfase enkel alleen dat jullie dit op uurtarieven willen doen met prijsplafond. Prijsplafond hanteren blijft altijd “tricky” wellicht dat je eerder met een richtlijnen totale richtprijzen kan werken (incl bandbreedtes?).
- Zie ook het laatste deel van het antwoord bij vraag 3. Het plafondbedrag voor de gehele realisatie vinden we een goed idee: daarmee kan zowel van uw als onze zijde gestuurd worden op maximale kwaliteit en waarde binnen beschikbaar budget. De kosten voor fase 1 zijn echter nauwelijks relevant t.o.v. de mate waarmee die resultaten van fase 1 het met de volledige realisatie te behalen (i.c. beloofde) eindresultaat gaan bepalen. Het is de vraag in hoeverre u, door mede te sturen op een plafond in aantal te besteden uur en uurtarief in fase 1, de voor dat totale eindresultaat beste partij zult selecteren. Het is tenslotte de intentie om fase 2 aan diezelfde partij te gunnen als fase 1 goed doorlopen is (in dus wat ons betreft een 1 fase D&B-overeenkomst of UAV-gc contract). Wij zouden voorstellen om een voor de inspanning realistische rekenvergoeding te geven voor het maken van één aanbod voor de hele fase van ontwerpen en realiseren. Dat aanbod zou tot stand moeten komen door minimaal ook 2 dialogen te organiseren tussen ons en de opdrachtgever en gebruikers om op bv. SO-niveau te laten zien dat we de vraag begrepen hebben en vertaald hebben in een passende eerste ontwerpvisie, prestatieverklaringen voor de beoogde kwaliteit en waarde en garantie voor realisatie daarvan binnen budget (vroegtijdige zekerheid voor de opdrachtgever en niet pas bij afronding van fase 1). En de selectie van de voor u beste partij volledig te baseren op diens kwaliteit en diens belofte die deze kan maken én garanderen ten aanzien van het op te leveren eindresultaat (zoals dit ook bij IPS is gedaan).
- Zie antwoorden vraag 2.

Vraag 5: Welke verschillende functieprofielen kan de gemeente omschrijven voor de ontwerpfase en heeft u suggesties voor de minimale ervaring per functieprofiel?

- Projectleider / architect / installatieadviseur. Voor alle 3 medior/senior niveau nodig, met eventueel ondersteuning van junior
- Voor de ontwerpfase lijken ons de volgende functieprofielen relevant, waarbij we een minimale ervaring in deze functie van 3 jaar adviseren:
 - o Ontwikkelmanager
 - o Kostendeskundige
 - o Architect
 - o Interieurarchitect
 - o BIM-coördinator
 - o BIM-engineer
 - o Constructeur
 - o Geo-technicus
 - o Installatie-adviseur
 - o Bouwfysicus

- Brandveiligheidsadviseur
- Akoestisch adviseur
- Hoofduitvoerder (bouwmethodiek)
- Werkvoorbereider (bouwplaats)
- (ecoloog)
- Architect – Constructeur – Installateur – Installatie adviseur – Bouwfysicus – Kosten deskundige (geen calculator) – Maar wellicht ook mits de scope daar toereikend voor is een duurzaamheidsadviseur en ecoloog? Suggesties als het aankomt op ervaring per functie blijft subjectief, dan zou het beter bij een casus als deze aansluit om referenties van inschrijvende organisatie/consortium te vragen.
- Het gaat minimaal om:
 - Architect
 - Constructeur
 - Installateur
 - Bouwfysisch adviseur, w.o. duurzaamheid
 - Bouwonderneming

Daarnaast hebben wij een huisvestingsadviseur als lid van ons consortium. Deze borgt, samen met de architect, de samenwerking met de opdrachtgever in de beginfase bij het in samenwerking met de opdrachtgever vertalen van diens ambities naar het juiste gebouwontwerp. Die rol is hier wellicht al met Draaijer vervuld. Projectmanager hebben we hier niet vernoemd, het gaat om de bouwonderneming die het allemaal uiteindelijk moet gaan waarmaken en daartoe in fase 1 al volledig aan tafel zit. We zouden eerder zeggen: bouwvoorbereider en BIM-engineer. Wat ons inziens essentieel en passend bij de door u benoemde ambities is, is dat u ruimte biedt aan een proces waarin het bouwconcept en de inkoop van de benodigde componenten niet nog bedacht moet worden, maar reeds uitontwikkeld is. En dus ook leveranciers al door ons gekozen zijn (onderdeel zijn van ons bouwconcept en daarmee ons aanbod) omdat we weten dat we daarmee gegarandeerd onze belofte aan u binnen het overeengekomen budget waar kunnen maken.

- Wij maken onderscheid tussen een kernteam, dat middels intensieve samenwerking met opdrachtgever verantwoordelijkheid is voor de bouwteamdoelstellingen, en een specialistenschil. De specialistenschil leveren specialistische kennis aan het bouwteam. In de specialistenschil deelnemers van zowel opdrachtnemer, opdrachtgever als berokken stakeholder. De uit te vragen functieprofielen wat ons betreft:
 - Projectleider/projectmanager >5 jaar ervaring
 - Architect >5 jaar ervaring met scholen in modulaire/prefab (hout)bouw, tevens ervaring met participatietrajecten
 - Installateur (tevens installatieadviseur) >5 jaar ervaring, tevens ervaring met frisse scholen
 - Specialist modulaire duurzame (hout)bouw >5 jaar ervaring
 - Uitvoerder modulaire en duurzame (hout)bouw >5 jaar ervaring, tevens ervaring met integrale BLVC-plannen.

Vraag 6: Hoeveel uur per functieprofiel en per fase (SO/VO/DO/TO) is realistisch om uit te vragen als plafond voor het aantal uren per fase?

- Is echt afhankelijk van de uitvraag. Op dit moment geen inzicht wat er al aan huiswerk is verricht. Bv mbt functionele vraag of hoeveel betrokkenheid toekomstige gebruikers wensen
- Deze vraag zien wij als te detaillistisch op dit moment en bezien de beschikbare documenten. Zoals bij vraag 7 aangegeven schatten wij de totale ontwerpkosten (inclusief UO) binnen een bandbreedte van €475.000 – 575.000 (exclusief BTW). Voor de fases SO/VO/DO/TO schatten wij de totale ontwerpkosten binnen een bandbreedte van €400.000 – 500.000 (exclusief BTW)
- Als wij het efficiënt willen gaan inrichten zullen de meeste uren vanuit ontwerpende partijen worden ingericht. Daarbij als uitgangspunt t/m TO zie bandbreedte voor vraag 7
- Zie ons antwoord op vraag 5. Dat kunnen we niet voorspellen en is wat ons betreft zoveel als nodig is om vanaf gunning tot het uiteindelijke ontwerp en gemaakte belofte te komen binnen de overeengekomen kaders. Hier zitten wat ons betreft niet de kosten: wij zien het als investeringen die nodig zijn om voor u ons werk goed te kunnen doen die we, als we die voorfase goed en intensief genoeg doen, door de soepelheid van het proces daarna meer dan terugverdienen.

- Dit is op dit moment niet in te schatten op basis van de beschikbare informatie. Dit is afhankelijk van de bouwteamdoelstellingen, welke opties/varianten nader moeten worden onderzocht, op welke wijze stakeholders worden betrokken in het participatietraject, wat de demarcatie is van de werkzaamheden in het bouwteam etc. Wij hebben goede ervaringen om eerst tijdens de bouwteamkickoff duidelijk afspraken te maken over de verwachtingen, het proces, welke producten worden vervaardigd, welke opties gaan we onderzoeken, welke stakeholders worden betrokken en op welke wijze, welke ambities hebben we als bouwteam etc.. Om vervolgens op basis van deze gezamenlijk gedragen uitgangspunten het budget van te stellen voor deze bouwteamfase en hierop te sturen. Standaard percentage voor de ontwerpfase geldt tussen de 5 à 10 procent van de bouwsom.

Vraag 7: Wat is voor voorliggend project een realistische bandbreedte voor een plafondbudget?

- Afhankelijk van uitvraag/gewenst kwaliteitsniveau. Ons advies zou zijn hiervoor even te schakelen met een kostendeskundige. Vervolgens in de selectiefase ambitieniveau + prijsplafond te communiceren en partijen de kans te geven op het budget te reageren.
- Hoewel het met de beperkte gegevens (hoeveelheden / grondgesteldheid / afwerkingsniveau / gebruikerswensen / scope en m2 BVO bestaand vastgoed) lastig in te schatten is schatten wij het benodigde bouwbudget als volgt in:

Onderdeel	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid		Subtotaal	
			min.	max.	min.	max.
Nieuwbouw basisschool	1.156	m2 BVO	2.750	3.250	3.179.000	3.757.000
Uitbreiding bestaande school	131	m2 BVO	3.000	3.500	393.000	458.500
Nieuwbouw gymzaal	560	m2 BVO	2.700	3.000	1.512.000	1.680.000
Verwijderen asbest bestaande gymzaal	1	pst	PM	PM	PM	PM
Sloop bestaande gymzaal	1	pst	50.000	100.000	50.000	100.000
Herinrichting schoolplein	3.000	m2	100	125	300.000	375.000
Verduurzaming bestaande basisschool	2.000	m2 BVO	1.000	1.250	2.000.000	2.500.000
Ontwerpkosten	1	pst	475.000	575.000	475.000	575.000
Indexering sept. '24 - apr. '27	1	pst	474.540	755.640	474.540	755.640
Afronding	1	pst			16.460	-1.140
TOTAAL					8.400.000	10.200.000
Bedragen exclusief BTW						
Eenhedsprijzen sterk afhankelijk van gewenst afwerkniveau						
Hoeveelheden herinrichting schoolplein en verduurzaming bestaande basisschool niet verstrekt, zelf grof bepaald						
Exclusief sporttechnische en onderwijstechnische inrichting						

- € 450.000 tot € 550.000
- Dat vinden we op deze korte termijn erg moeilijk te zeggen. Het project betreft geen nieuwbouw op een bouwrijp kavel en is erg afhankelijk van allerlei factoren zoals sloop, uitbreiding of niet, toevoegen van organisatie (200m2) of niet, status van verduurzaming van 2013, onderwijsconcept, SO-ontwerp. Hier kunnen we nu helaas nog niks zinnigs over zeggen.
- Lastig om aan te geven gezien de beperkt beschikbaar gestelde informatie. Reken voor de nieuwbouw van een basisschool in modulaire houtbouw (volledig hout) op bouwkosten tussen 1950 – 2300 Euro/M2 BVO. Gymzaal 1450 Euro/M2 BV (excl inrichting). De overige onderdelen zijn nu niet aan te geven.

Risico's

Vraag 8: Welke risico's ziet u in het project en/of de strategie en hoe kan de gemeente maatregelen treffen om deze te voorkomen?

- Als budget reëel is, bestemmingsplan gereed en gebruiker goed georganiseerd lijken ons de risico's te overzien
- Wij pleiten voor het aangeven van een bandbreedte (door de aanbesteder) waarbinnen de tarieven moeten vallen, ter voorkoming van niet realistische aanbiedingen. Eenzelfde methodiek bepleiten we voor de op te geven percentages voor fase 2. Deze methodiek is niet uniek (al vaker door opdrachtgevers toegepast).

- Als u zelf geen tot onvoldoende expertise binnen boord haalt als opdrachtgever zijnde partij. U kunt beter de opdracht nemende partij een voorstel doen in de tijd, uit ervaring is gebleken dat plannings die zijn opgesteld door opdracht gevende partij op voorhand te ambitieus en daardoor als niet realistisch worden gezien. Aanvullend lijkt dit kritisch, maar het besef heeft u al wel gezien u wilt kiezen voor een 2-fasecontract wat daardoor voor het totale proces al een behoorlijke beheersmaatregel is op diverse risico's.
- De volgende risico's:
 - o Deze manier van ontwerpen en bouwen vergt een geheel ander proces. We hebben verschillende belangen, verschillende rollen, maar een gemeenschappelijk doel: het ontwerpen én realiseren van een kwalitatief hoogwaardig, flexibel aanpasbaar en voor u maximaal waardevolle voorziening. Dat vergt een proces van samenwerking (en kan geen vechtproces meer zijn). Dat vergt van beide zijden een andere manier en cultuur van werken dan u tot nu toe gewend bent. Risico is dat partijen in oude rollen en werkwijzen vervallen wat volledig tegenstrijdig is met de doelen die beoogd worden.
 - o In het verlengde daarvan: door te sturen op maximale waarde binnen beschikbaar budget koppelt u de verschillende belangen aan hetzelfde doel (zie punt 1). De opdrachtgever kan zich dus in het benoemen van de gunningcriteria volledig focussen op wat voor hem/haar van waarde is. Het PvE Frisse Scholen en Duurzaamheid e.d. kunnen benoemd worden als basiseisen (uitsluitingscriteria) en bijvoorbeeld kan de waarde worden benoemd in de zin van wat er meer dan die eis door de aanbieder kan worden geleverd. Maar dus ook zaken als flexibiliteit, aanpasbaarheid, circulariteit (losmaakbaarheid), CO2-footprint, etc. Het totale Programma van Eisen krijgt dus een andere betekenis dan gebruikelijk: het wordt het minimum van wat u moet krijgen i.p.v. het maximum wat u traditioneel kan krijgen. Dat andere resultaat (meer en anders dan alleen het minimum) wordt bepaald door de door u te benoemen gunningcriteria. Daar zit dus ook het risico: het niet goed in beeld krijgen van wat voor u werkelijk van waarde is als het gaat om het eindresultaat én de vertaling daarvan in de juiste gunningcriteria. Anders krijgt u niet wat u wilt.
 - o Deze manier van ontwerpen en bouwen vergt andere rollen van de betrokken partijen, stakeholders en de gemeente. We kunnen buitengewoon snel met u en de school het proces doorlopen. Daarbij moeten we er wel voor zorgen dat alle betrokken partijen datzelfde tempo volgen. Het risico is dat door externe factoren het proces vertraagd wordt wat het potentieel van deze efficiënte manier van werken afremt. Om dit risico te beperken is het belangrijk dat het Supervisie-team, de afdeling Ruimte/Duurzaamheid, Stedenbouw en Welstand in een zo vroeg mogelijk stadium van het proces worden geconsulteerd. Zo kan het gebouwwontwerp, de inpassing in de context, de materialisatie van het exterieur, de inrichting van de buitenruimte, natuurinclusiviteit en klimaat adaptieve maatregelen vanaf het begin worden afgestemd met de relevante afdelingen en partijen. Dit om de beoordeling van de aanvraag OV waaronder Welstand en omgevingsdienst soepel te laten verlopen. Hiermee beperken we het risico dat in een laat stadium het plan moet worden aangepast.
 - o Er bestaat een risico dat door niet tijdig met de Nuts bedrijven afspraken te maken het gebouw wordt opgeleverd terwijl het niet in gebruik kan worden genomen. NUTS, Flora en Fauna, sloop, (bodem-)onderzoeken (grond, asbest). Dit is ook een van de voornaamste redenen, onder meer door netcongestie, om middels 1 contract (D&B-overeenkomst of UAV-gc) te werken; de bouwer kan dan na het vastklikken van een voorlopig ontwerp de voorlopige aansluiting bepalen en deze aanvragen bij betreffende nutspartij. Op die manier wordt het gesprek 'geopend' en kunnen er afspraken worden vastgelegd ten aanzien van die ingediende aanvraag met betreffende nutspartijen. Op die manier wordt een belemmering van een aansluiting van het schoolgebouw op een stroomvoorziening maximaal beperkt.
 - o Het tijdig bouwrijp maken van de kavel door de gemeente en het tijdig ter beschikking stellen van het bouwterrein. Omdat het ontwerpproces met ons innovatief bouwsysteem een snelle doorlooptijd kan hebben tot aan de indiening van de omgevingsvergunning, is het van belang om na gunning duidelijke afspraken te maken ten aanzien van de planning met de gemeente en school ten aanzien van het start bouwmoment en de voorzieningen die daarvoor benodigd zijn. Zoals bijvoorbeeld de vooraanleg van nutsvoorzieningen; VWA en HWA.

- Risico: Het risico bestaat dat het bouwteam doorschiet in het uitwerken van ontwerpvarianten en “ontwerptimalisaties” en we niet besluitvaardig zijn in het maken van ontwerpkeuzes. Als beheersmaatregel LEAN aanpak, met kort cyclische ontwerpsprints aan te bevelen. Risico: De verwachting van betrokken dat een ‘bouwteam samenwerking’ automatisch resulteert in een lager. Uit onderzoek blijkt dat een aannemer in een bouwteam waarschijnlijk een hogere prijs opgeeft dan bij een aanbesteding in concurrentie. Als voordeel staat daar een beheerst risicoprofiel met minder faalkosten, wijzigingen en gedoe tijdens de bouw tegenover. Het is belangrijk in stakeholder/betrokken partijen mee te nemen in het bouwteam gedachtegoed.

Organisatie

Vraag 9: Hoe kijkt u aan tegen de faseverdeling tussen fase 1 en 2 en het moment van prijsbepaling (ontwerpfase tot DO of TO)? Welke variant heeft uw voorkeur?

- DO heeft de voorkeur
- Indien we participeren vanaf SO zoals in uw uitvraag dan kan wat ons betreft de prijsbepaling op DO plaatsvinden (dit heeft ook onze voorkeur)
- Voor beide valt wat te zeggen. Geen duidelijke voorkeur voor ons
- Zie ook de eerdere antwoorden. Voorkeur is: zo vroeg mogelijk, in de aanbestedingsfase al. Dus vóór start fase 1, dan wel fase 1 incorporeren in de biedingsfase met voldoende dialogen, maar wel met een beperkte mate van uitwerken van het ontwerp (SO, SO+, geen DO of TO). Bij gunning op:
 - o zo’n op de locatie ingepaste gebouwvorm;
 - o op basis van de ambities van de opdrachtgever uitgewerkte plattegronden;
 - o na te komen prestaties (Frisse Scholen, Duurzaamheid, budget, etc.)
 - o de in de bieding door ons gedane belofte t.a.v. het op te leveren eindresultaat (waarden)
 en dat in een D&B-overeenkomst of UAV-gc contract vast te leggen, kan een VO, een DO (BIM prestatie-model), een TO en later een UO (BIM-productie-model) en vervolgens op te leveren gebouw niets anders zijn dan het door ons in goede samenwerking met u volledig waarmaken van waarop gegund is (onze verantwoordelijkheid). Het moment van prijsbepaling heeft u dan al vóór gunning (zoals ook bij IPS het geval is).
- Fase 1 tot DO heeft voor ons de voorkeur, dit geeft voldoende detailniveau voor een betrouwbare kostenraming en beheerst risicoprofiel. Het TO kan vervolgens prima in Fase 2 op basis van Engineering en Build.

Vraag 10: Welke disciplines moeten volgens u vertegenwoordigd zijn in het integraal bouwteam in voorliggende opdracht?

- Bouwkundig / architect / installatie / constructeur / interieurarchitect / (eventueel onderwijskundig tbv juiste plattegronden)
- • (vertegenwoordiger van) Opdrachtgever • Architect • Aannemer • Constructeur • Geo-technicus • Installatie-adviseur • Brandveiligheidsadviseur • Akoestisch adviseur
- Zowel adviserende als uitvoerende partijen vanuit installatietechniek. Aannemer die ook als projectmanager optreedt. Zie ook antwoordt vraag 5
- Dat is voor ons feitelijk niet anders dan voor de ontwerpfase geldt. Maar uiteraard sowieso architect, aannemer, installateur. We zijn één team van begin (initiatief) tot eind (oplevering en gebruik). Uiteraard verschuiven wel de intensiteiten van inzet van fase naar fase. In de ontwerpfase ligt de lead m.n. bij de architect als het gaat om het leiden van het proces. Maar werkend uiteraard binnen de kaders van het bouwconcept (m.n. stramienmaten zijn de meest bepalende factoren, met echter vrijwel onbeperkte vrijheden als het gaat om vorm, functionaliteit, esthetiek, etc.). Het gaat dan om een vorm van collaborative engineering met de architect aan het hoofd van de tafel. In fase 2 verschuift dat naar collaborative realisation met de bouwonderneming aan het hoofd van de tafel. (NB: met steeds uiteraard ook de opdrachtgever en zijn team aan tafel). Maar wat ons betreft dus niet in een bouwteamcontract maar in één D&B-overeenkomst of UAV-gc contract. Feitelijk een vorm van een bouwteam maar waarin één partij de hele verantwoordelijkheid heeft en neemt voor wat het bouwteam moet opleveren (in plaats van dat per discipline af te spreken inclusief hoe partijen zouden moeten samenwerken). D&B-overeenkomst of UAV-gc past beter bij wat u ook vraagt: één integraal team dat uw ambities waar gaat maken.

- • Bouwteamcoach • Projectleider/projectmanager >5 jaar ervaring • Architect >5 jaar ervaring met scholen in modulaire/prefab (hout)bouw, tevens ervaring met participatietrajecten • Installateur (tevens installatieadviseur) >5 jaar ervaring, tevens ervaring met frisse scholen • Specialist modulaire duurzame (hout)bouw >5 jaar ervaring • Uitvoerder modulaire en duurzame (hout)bouw >5 jaar ervaring, tevens ervaring met integrale BLVC-plannen • Modelleur • Constructeur • Eventueel omgevingsmanager

Tijd

Vraag 11: Hoe kijkt u aan tegen de planning en is deze in uw ogen realistisch?

- Is prima
- Voorgenomen planning komt ons realistisch over.
- Als je april 2025 start met bouwteam dan kun je december 2025 een vergunning aanvragen mits het proces met de gebruikers daarin efficiënt wordt ingepast. Realisatie t/m juni 2027 zou daarbij op voorhand mogelijk moeten zijn.
- Tot aan definitieve gunning integraal bouwteam (Q2 2025) hebben wij uiteraard geen invloed, maar die planning lijkt ons wel realistisch. Als we vanaf dan met u aan het werk kunnen, dan is 6 maanden t/m aanvraag omgevingsvergunning ook realistisch. De periode van ontwerp en realisatie (totaal 24 maanden in uw planning) kan echter minimaal 3 maanden en waarschijnlijk 6 maanden korter met ons systeem, rekening houdende met een vergunningenprocedure van 14 weken tot aan een onherroepelijke omgevingsvergunning, dus zonder bezwaren, en een tijdige ter beschikking stelling van een bouwrijp kavel. Afhankelijkheden zijn verder gelegen in te slopen onderdelen en eventuele tegenvallers hierbij en in de bodem
- Planning is realistisch, wel is het belangrijk om de planning van de bouwteamfase te bewaken en te sturen op de faseovergangen. Het risico bestaat dat er anders te veel tijd verloren gaat in telkens "verder optimaliseren" van het ontwerp. Verduurzaming van de bestaande basisschool is op dit moment lastig in te schatten op basis van de beschikbare informatie de fasering van de werkzaamheden i.r.t. de nieuwbouw.

Vraag 12: Ziet u versnellingsopties en zo ja, waar ziet u deze?

- Wellicht, maar hiervoor hebben wij meer info nodig
- Versnellingen van het project kunnen gezocht worden in alle fases. Doordat gekozen wordt voor intensieve samenwerking kan bijvoorbeeld tijdens de ontwerpfase gekozen worden voor korte doorlooptijden van controles. Door innovatieve bouwmethodieken toe te passen kan tijdswinst behaald worden in de realisatie. Omdat overlast beperken voor deze opdracht belangrijk is wordt vanuit dit uitgangspunt het ontwerp gemaakt en kunnen versnellingsopties maximaal behaald worden.
- Het inkorten van het ontwerpproces. Door een VO en DO te combineren.
- Die zitten dus in de fase van ontwerp én realisatie. Bij aanvraag omgevingsvergunning hebben we met de geëngineerde onderdelen in ons BIM-systeem het uitvoeringsgereed ontwerp (UO) feitelijk al voor 75% gereed en kunnen we snel starten met de bouw. Hier start de versnelling dus al. De grootste versnelling zit in de toepassing van geprefabriceerde bouwelementen (bouwkundig, en W/E) waardoor het op de bouwplaats vrijwel uitsluitend nog om 'just-in-time' assemblage gaat. Je kunt dan binnen afzienbare tijd ook de gevels en daken gaan monteren zodat er sneller dan bij traditioneel bouwen een wind- en waterdicht gebouw is bereikt waarin alle afbouwende werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Het geheel scheelt ca. 2-4 maanden bouwtijd. Naarmate er meer ervaring met een volledig de- en remontabel geprefabriceerd systeem wordt opgedaan, zal dit navenant nog korter worden.
- Aansluiten bij bestaande bewezen modulaire bouw- en installatieconcepten in plaats van het wiel opnieuw uitvinden, waarbij vanzelfsprekend ruimte is voor maatwerk Een LEAN aanpak voor de bouwteamfase met kort cyclische ontwerpsprints in plaats van het traditionele lineaire proces van VO, DO en UO

Vraag 13: De gemeente is voornemens de Model Bouwteamovereenkomst 2021 als basis te gebruiken voor het opstellen van het 2-fasencontract. Welke zaken vindt u belangrijk om vast te leggen in de overeenkomst?

- Prima model. Belangrijkste is dat er reëel wordt omgegaan met niet (altijd) eenzijdige door Opdrachtnemer beheersbare risico's zoals NUTS, oorlogen zoals Oekraïne.
- • Rechtskarakter • Opdrachtwaarde • Taakstellend budget • Van toepassing zijnde contractdocumenten • RASCI-matrix • Planning • Betalingsregeling
- Het is hierbij zinvol om expertsessie specifiek op contractmanagement in te bouwen tijdens aanbestedingsfase tot bouwteam.
- Op zich staan wij niet onwelwillend tegenover een bouwteamovereenkomst, echter zoals ook in onze eerdere antwoorden aangegeven denken wij dat een D&B-overeenkomst of een UAV-gc contract veel efficiënter werkt. Waarom? Diegenen die het ontwerp moeten realiseren zijn vanaf het begin af aan betrokken en zorgen ervoor dat het ontwerp enerzijds budget gestuurd tot stand komt en anderzijds zodanig wordt gecreëerd dat er optimale meerwaarde in het gebouw wordt toegevoegd. De gedachte van een bouwteam is dat u in fase 1 met vooral adviserende en ontwerpende partijen, met wel de uitvoerende partijen aan tafel, een Definitief en Technisch Ontwerp maakt, dan de definitieve prijs en feitelijk ook het definitieve project kent en dat dan in Fase 2 gaat uitvoeren als de prijs past. De opdrachtgever (gemeente, schoolbestuur, etc.) moet er dan op vertrouwen dat het eindresultaat van fase 1 een goede vertaling is van de ambities zoals zij die vóór fase 1 benoemd hebben. Het eindresultaat van Fase 1 is namelijk datgeen waarop het project in Fase 2 gestuurd en gevalideerd gaat worden. Terwijl die oorspronkelijke ambities geen betrekking hadden op een Technisch Ontwerp, maar op de functionaliteit, inpassing, waarde, betekenis, etc. van het op te leveren gebouw. Dat krijg je in een bouwteamovereenkomst met dit 2 fasenmodel in onze optiek minder goed geregeld. Dat krijg je wel in een D&B-overeenkomst of UAV-gc goed geregeld, daar kun je de aanbieder ook te allen tijde op blijven aanspreken en is het niet uw verantwoordelijkheid om bv. het TO goed te keuren, het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer dat het TO zonder enig beding de overeengekomen ambities en prestaties gaat leveren. Daar wordt dan door de aanbieder (wij) een V&V-systeem via BIM aan gekoppeld waarop u te allen tijde op de met u vooraf overeengekomen wijze elk willekeurig tussenresultaat (VO, DO, TO, UO, opgeleverd gebouw, werkend gebouw) op elk aspect kunt monitoren én elke grip op het project kunt houden zoals u dat nu met het 2 fasen model en de Bouwteamovereenkomst beoogd. Het is voor ons ook de meest logische manier van werken omdat deze perfect bij ons bouwconcept past, waar u als klant bovendien de vruchten van plukt: alles wat u in fase 1 wilt engineeren en bij elkaar wilt brengen, is in ons geïntegreerd bouwconcept namelijk al tot in het kleinste detail gedaan. Dat hoeven we niet opnieuw te doen en het past niet in onze ketensamenwerking om eenzelfde bouwconcept voor dit project met andere partijen of leveranciers opnieuw te gaan ontwikkelen. Hierop past één D&B-overeenkomst of UAV-gc contract: feitelijk een vorm van een bouwteam maar waarin één partij de hele verantwoordelijkheid heeft en neemt voor wat het bouwteam moet opleveren (in plaats van dat per discipline af te spreken inclusief hoe partijen zouden moeten samenwerken). D&B-overeenkomst of UAV-gc past beter bij wat u ook vraagt: één integraal team dat uw ambities waar gaat maken, van begin tot eind (ook in de gebruiksfase).
- De wijze waarop we als bouwteam komen tot gedragen besluitvorming, bijvoorbeeld inclusieve besluitvorming

Kwaliteit

Vraag 14: Hoe kan het integraal bouwteam in combinatie met het 2-fasencontract bijdragen aan minder overlast op locatie door bijvoorbeeld het toepassen van prefab elementen?

- Heel eenvoudig door het kiezen van de juiste bouwmethoden. Dit kan een basisuitgangspunt zijn vanuit de opdrachtgever

- Via het 2-fasen contract met 1 integrale opdrachtnemer is het mogelijk om vroegtijdig de uitvoeringskennis vanuit de aannemer (hoofduitvoerder en werkvoorbereider – bouwmethode / bouwplaats) te betrekken en deze te koppelen aan de kennis van de constructeur, leverancier en kostendeskundige waarbij de architect de esthetiek borgt. Door deze multidisciplinaire samenwerking kunnen overlastfactoren vroegtijdig worden geïdentificeerd en geminimaliseerd. Daardoor kan de bouwmethode geoptimaliseerd worden en kunnen prefab elementen worden afgestemd op de specificaties en beperkingen van de locatie.
- Het zou de totale doorlooptijd doen versnellen van de realisaties. De oorsprong van het succes van de gewenste kwaliteit ligt bij het samenstellen van het integrale (bouw)team t/m oplevering van de realisatie.
- Zoals eerder ook min of meer aangegeven scheelt dit sowieso in de benodigde bouwtijd, ofwel de lengte van de periode dat overlast (geluid, beperkingen in gebruik bestaande gebouw, verkeer, etc.) kan optreden. De ruwbouwtijd en het wind- en waterdicht maken van het gebouw is duidelijk korter dan bij traditionele bouw. Dit is ook de fase waarbij de meeste overlast kan ontstaan. Maar er wordt dus ook nauwelijks op locatie zelf geproduceerd, alleen geassembleerd. Dit scheelt enorm in de hoeveelheid activiteiten die op de bouwplaats plaats vinden.
- Prefab elementen heeft zeker de voorkeur omdat dit vele overlast op de locatie voorkomt en tevens zorgt voor minder stikstofuitstoot op de bouwlocatie. Het heeft ook de voorkeur om tijdens de bouwteamfase een integraal BLVC-plan op te stellen met stakeholder zodat gezamenlijk de optimale bouwfasering kan worden bepaald.

Vraag 15: Helpt de huidige strategie en de bouworganisatievorm bij het toepassen van bouwconcepten en welke bouwconcepten zijn geschikt om toe te passen in voorliggende opgave?

- Ja, want in fase 1 kan de Opdrachtnemer zijn/haar bouwconcept inbrengen.
- Omdat alle bouwpartners in kunnen stappen op het vroegst mogelijke moment (SO) helpt de gekozen strategie bij het toepassen van bouwconcepten. Prefab, modulair, circulair, energieneutraal, klimaat adaptief en natuur inclusief zijn concepten die geschikt zijn om toe te passen.
- Ja de combi tussen verbouw en nieuwbouw leent zich uitstekend voor deze 2 fase contract. Waarbij de nieuw te bouwen gebouwen je als losmaakbaar bouwconcept kunt neerzetten.

- Zie het antwoord op alle voorgaande vragen. Antwoord dus: ja, dit helpt enorm en eigenlijk is de strategie en bouworganisatievorm een rechtstreekse uitnodiging aan toepassers van eigen bouwconcepten. Maar dan wel met de juiste contractvorm en uitvraag. Met nogmaals de opmerkingen: bouwconcepten zijn zoals het woord al zegt concepten voor het maken van één gebouw met een systeem dat vooraf reeds bedacht en ontwikkeld is en op maat van een bepaald project wordt ingezet. Ofwel: met ook bij dat concept passende producten die in elk project worden toegepast (en dus ook tussen gebouwen uitwisselbaar zijn). Met vaste leveranciers die vanwege die vaste relatie bereid en in staat zijn hun producten steeds verder door te ontwikkelen en te innoveren om met het bouwconcept ook een steeds betere prestatie te leveren. Waarbij we kunnen laten zien dat ons bouwconcept geen tot nauwelijks enige beperkingen geeft in te creëren gebouwvormen (en dus inpassing op elke willekeurige locatie), (esthetische) uitstraling en materialisatie, functionaliteit (we kunnen elk onderwijs- en kindconcept aan), etc. Beperkingen zoals die bij bv. unitbouw wel aan de orde zijn. Het toekomstgericht bouwen gaat o.i. om bouwconcepten die werken met gestandaardiseerde en volledig vooraf geëngineerde en te prefabriceren bouwelementen (bouwstenen), die onderling met gestandaardiseerde verbindingen te koppelen en te ontkoppelen zijn. Om maximale vrijheid in vorm en vormgeving (zoals de functionele leeromgeving) te hebben, dient het bouwconcept te bestaan uit zo klein mogelijke bouwstenen zodat je net als bv. met Lego alle mogelijke bouwwerken kunt maken. Voor die maximale vrijheid dienen bouwkundige constructie, gevel, dak, installaties en inbouw ontkoppeld van elkaar gerealiseerd te kunnen worden (dus geen integratie van leidingen in beton e.d.) en zijn de onderlinge verbindingen tussen die hoofdonderdelen ook gestandaardiseerd (geleigoliseerd). Vrijheid in esthetiek, materialisatie e.d. creëren we door elementen voor gevel e.d. toe te passen die elke vorm (w.o. raamopeningen) kunnen krijgen en elke gewenste afwerking. De verbindingen zelf dienen losmaakbaar te zijn zodat je een volledig demontabel en remontabel systeem krijgt. Met die losmaakbaarheid creëer je gebouwen die niet gesloopt maar waarvan de onderdelen volledig hergebruikt kunnen worden (op locatie of elders). En last but not least is ons systeem uitermate geschikt voor het eventueel aanpassen van de installaties in het gebouw; door het toepassen van vloerplaten die constructief maximaal uitgenut zijn voor een bepaalde overspanning en ranke en slanke kolommen die geschikt zijn om deze vloerplaten dragen ontstaat een 'balkloos' systeem waaronder de installaties vrij kunnen 'bewegen' wanneer dat nodig is. Gelijktijdig betekent dit dus ook dat gelet op al het voorgaande het gebouw een hogere restwaarde krijgt waar in de investeringsbeslissing mee rekening zou kunnen worden gehouden.
- Zeker, omdat nu direct vanaf de start van het ontwerp rekening kan worden gehouden met de voordelen en de ontwerpvoorwaarden van een bouwconcept. Door een goede integratie van een bouwconcept komen de voordelen van een bouwconcept beter tot uiting en zijn de beperkingen van een bouwconcept minimaal.