

VERSLAG MARKTCONSULTATIE

NIEUWBOUW GRONDSTOFFENHAL MEERVAB B.V.



Versienummer:	1.0
Status:	Definitief
Datum:	9-12-2024
Auteur:	Edwin Bergman

Inhoud

1. Algemene informatie.....	3
1.1 Achtergrond en aanleiding.....	3
1.2 Opdrachtgever	4
1.3 Projectscope	5
1.4 Vertrouwelijkheid bijdragen marktpartijen.....	5
1.5 Werkwijze marktconsultatie	5
2. Resultaten marktconsultatie.....	6
2.1 Vraag 1: Projectcope	6
2.2 Vraag 2: Contractvorm	6
2.3 Vraag 3: Geschiktheid- en gunningcriteria	7
2.4 Vraag 4: Duurzaamheid en Circulariteit	8
2.5 Vraag 5: Kansen, risico's, suggesties en aandachtspunten	9
2.6 Vraag 6: Planning aanbesteding en realisatie	9
2.7 Vraag 7: Deelnemen aan aanbesteding.....	10

Bijlagen

- Bijlage 1 Presentatie (pdf-bestand)

1. Algemene informatie

1.1 Achtergrond en aanleiding

De vijf gemeenten (Katwijk, Noordwijk, Hillegom, Lisse en Teylingen) van de Gemeenschappelijke regeling Vuilafvoerbedrijf Duin- en Bollenstreek (GR VAB) hebben in oktober 2020 besloten om het terrein en de overslaglocatie aan de 's Gravendamseweg 77 te optimaliseren. Daarnaast is toen besloten om een onderzoek te doen naar een strategische partner, dit heeft uiteindelijk geleid tot de oprichting van MeerVAB B.V. MeerVAB B.V. is een onderneming van de GR VAB en Meerlanden, waar beide bedrijven voor 50% in participeren.

Het huidige terrein aan de 's Gravendamseweg is verouderd en oorspronkelijk ingericht om afvoer per spoor mogelijk te maken, al enige jaren behoort dit niet meer tot de mogelijkheden. Er wordt geen gebruik meer gemaakt van het spoor en het huidige aftransport vindt al plaats via transport over de weg. In de nieuwe situatie zal het aftransport ook over de weg plaatsvinden. Er worden een aantal problemen ervaren bij het dagelijks uitvoeren van de werkzaamheden. Deze problemen hebben betrekking op:

- Logistieke bewegingen op het terrein;
- Geur en geluid uitstoot naar de omgeving, medewerkers en inzamelploegen/transporteurs;
- Algemene veiligheid op het terrein;
- Terrein in zijn huidige vorm is niet toekomstbestendig;
- Door dat er in een bunker gestort wordt kan de aangeboden vracht niet beoordeeld worden.



foto: huidige gebouwen VAB Voorhout

De genoemde problemen zijn voor het overgrote deel te herleiden tot de opstallen en de logistiek op het terrein. Afvalscheiding heeft echter de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt als gevolg van intensievere afvalscheiding en verwerking (VANG beleid). Voor het toekomstscenario gaat MeerVAB B.V. de belasting naar de omgeving (geur, geluid, stof, verkeersbewegingen) tot een minimum beperken. Dit om de toekomstbestendigheid van de locatie te waarborgen.

1.2 Opdrachtgever

MeerVAB

Opdrachtgever voor dit project is MeerVAB B.V., dit is een zelfstandige onderneming die het overslagstation aan de 's Gravendamseweg 77 te Voorhout bouwt en exploiteert. De directievoering van MeerVAB B.V. gebeurt door Meerlanden. Realisatie van de nieuwe grondstoffenhal MeerVAB B.V. is gebaseerd op de grondstoffenhal van Meerlanden in Rijsenhout. Meerlanden Holding N.V. is de aanbesteder (penvoerder) namens MeerVAB B.V. voor deze marktconsultatie en de opvolgende aanbesteding.

VAB

Het vuilafvoerbedrijf "Duin- en Bollenstreek" (VAB) www.vuilafvoerbedrijf.nl verzorgt de overslag en afvoer van verbrandbaar, composteerbaar en recyclebaar afval. Vaste klant zijn de 5 gemeenten in de Duin- en Bollenstreek (Katwijk, Noordwijk, Hillegom, Lisse en Teylingen) en bedrijven binnen en buiten de regio. Het VAB verwerkt geen afval van particulieren. Bewoners kunnen afval inleveren bij hun gemeente.

Meerlanden

De exploitatie van het VAB is in handen van afvalbedrijf Meerlanden uit Rijsenhout. Dat betekent dat de afvalinname, de bewerking ervan en de afvoer naar de afvalverwerkingsinstallatie door Meerlanden wordt verzorgd. Daarbij wordt de nadruk gelegd op gescheiden inzameling en recycling.

Van een meer traditionele afvalinzamelaar heeft www.meerlanden.nl zich ontwikkeld tot een innovatieve afvalinzamelaar én -verwerker die ook gemeenten ontzorgt op het integraal beheer van de openbare ruimte en via het leveren van dienstverlening op het gebied van gladheidbestrijding. Meerlanden geeft meer waarde aan afvalstromen door deze zoveel mogelijk opnieuw in te zetten als grondstoffen en draagt zo bij aan een schoner milieu. In de transitie naar een circulaire economie speelt Meerlanden een voortrekkersrol in de negen aandeelhoudende gemeenten. Meerlanden continueert en versterkt haar positie van grondstoffenregisseur in de komende jaren. Samenwerking met gemeenten, partners uit het bedrijfsleven, universiteiten en bewoners is hiervoor cruciaal.

Samen met gemeenten, bewoners, bedrijven en andere partners creëert Meerlanden ook meer waarde voor mensen en hun omgeving. Maatschappelijk verantwoord ondernemen vormt de basis van al de activiteiten. Meerlanden betreft buurten bij het onderhoud en de veiligheid in de wijk. Scholieren worden voorgelicht en rondgeleid op de recyclepleinen. Voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt schept Meerlanden kansen door het bieden van arbeidsplaatsen. Meerlanden beschikt over een stabiel personeelsbestand met ruim 500 medewerkers, waarvan ruim 100 medewerkers een afstand tot de arbeidsmarkt hebben.

1.3 Projectscope

De onderstaande onderdelen behoren tot de scope van de nieuwe grondstoffenhal (ca. 3.500 m²):

- Sloop huidige opstallen;
- Grondwerk;
- Riolering;
- Fundering;
- Staalconstructie hal;
- Dak- en gevelbeplating hal;
- Accoya gevelbekleding;
- Groene wand langs zijde Leidsevaart (constructie en beplanting);
- Luchtbehandelingsinstallatie;
- Elektrotechnische installatie;
- Werktuigbouwkundige installatie;
- Brandveiligheidsinstallatie;
- Gebouwbeheersysteem
- Zonnestroominstallatie op dak;
- Beheerdersgebouw;
- Rangeerterrein;
- Terreininrichting (o.a. weeginstallatie, verlichting, hekwerken, groen en sloten).

In de Bijlage 1 treft u de Presentatie aan met betrekking tot de nieuwe grondstoffenhal in Voorhout.

1.4 Vertrouwelijkheid bijdragen marktpartijen

Dit verslag van de marktconsultatie is gebaseerd op de schriftelijke en mondelinge bijdragen van marktpartijen. De schriftelijke bijdragen en de gesprekken zijn vertrouwelijk van aard, omdat deze concurrentiegevoelige informatie (kunnen) bevatten. Alle informatie in dit verslag is geanonimiseerd om de vertrouwelijkheid van informatie te waarborgen.

1.5 Werkwijze marktconsultatie

Om alle (mogelijk) geïnteresseerden vanuit de markt de mogelijkheid te bieden een bijdrage te leveren aan de marktconsultatie, is het marktconsultatiedocument inclusief bijlagen via TenderNed gedeeld met de marktpartijen. Aan de deelnemers aan de marktconsultatie is gevraagd om binnen de planning schriftelijk te reageren op de vragen die zijn gesteld in het marktconsultatiedocument. Alle partijen die schriftelijk hebben gereageerd zijn in de gelegenheid gesteld om aansluitend een gesprek ter verduidelijking en verdieping te voeren met de opdrachtgever. Partijen hebben dit verzoek gehonoreerd en hebben hun inbreng toegelicht.

2. Resultaten marktconsultatie

2.1 Vraag 1: Projectscope

Opdrachtgever is voornemens om het hele project als één contract uit te vragen, te contracteren en te laten uitvoeren (sloop, borgen van de continuïteit van de overslag tijdens sloop en nieuwbouw, nieuwbouw). De fasering is als onderstaand:

- Achterterrein ontmantelen;
- Bouw grondstoffenhal;
- Voorste hal en beheerdersgebouw slopen;
- Realisatie beheerdersgebouw en weegbrug;
- Realisatie terreininrichting.

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

- a) **Hoe past een mogelijke opdracht zoals deze bij uw onderneming?**
De marktpartijen geven aan dat deze opdracht goed bij hen past en ook de marktconsultatie wordt op prijs gesteld. Het merendeel geeft aan voor bepaalde delen de samenwerking op te zoeken met onderaannemers. Een geïnteresseerde partij geeft aan dat het opsplitsen van het bestek hen beter zou passen
- b) **Hoe kijkt u aan tegen het voornemen van Opdrachtgever om dit als één contract uit te vragen?**
Het merendeel van de partijen hebben aangegeven er positief in te staan om dit als één contract uit te vragen.
- c) **Hoe kijkt u tegen de geplande fasering?**
De geplande fasering wordt als logisch en herkenbaar gezien door de partijen. Enkele partijen vroegen zich wel af waarom deze fasering is gekozen. De animatie welke tijdens het gesprek werd vertoond maakt dit duidelijk, de locatie blijft operationeel tijdens de nieuwbouw. Enkele partijen hebben aangegeven wellicht nog optimalisatie in de fasering te zien.
- d) **Wat zijn uw positieve of negatieve ervaringen met het werken naast het spoor?**
Het merendeel van partijen geeft aan dat zij ervaring hebben met het werken langs of aan het spoor. Het is vooral van belang om de juiste afspraken met de spoorbeheerder te maken en deze goed op te volgen.
- e) **Kunt u dit contract geheel zelfstandig uitvoeren of zoekt u de samenwerking met andere ondernemers?**
Het merendeel van de markt kan dit project (met inzet van onderaannemers) zelfstandig uitvoeren. Eén van de partijen geeft aan eventueel samenwerking op te willen zoeken met een andere ondernemer.
- f) **Welk onderdeel van de voorziene scope zou u wellicht via een combinant of onderaannemer invullen?**
Het merendeel van de markt kan dit project (met inzet van onderaannemers voor bijvoorbeeld sloop, terreininrichting, staalconstructie) zelfstandig uitvoeren. Eén van de partijen geeft aan eventueel een samenwerking op te willen zoeken met een andere ondernemer.

2.2 Vraag 2: Contractvorm

Opdrachtgever is voornemens om, op basis van een STABU-Bestek, de nieuw te bouwen grondstoffenhal MeerVAB uit te vragen. De nieuwe grondstoffenhal MeerVAB B.V. is immers gebaseerd op de grondstoffenhal van Meerlanden in Rijsenhout. De grondstoffenhal in Rijsenhout is gebouwd en opgeleverd, het wiel hoeft niet opnieuw uitgevonden te worden. De punten die tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de grondstoffenhal in Rijsenhout beter/anders hadden kunnen gebeuren, worden geoptimaliseerd en worden verwerkt in het STABU-bestek. De aanbesteding vindt plaats op basis van een Technisch Ontwerp (TO) met een daarbij behorend STABU-bestek (Besteksystematiek voor de Burger- en Utiliteitsbouw). De realisatie vindt plaats onder de voorwaarden van de UAV 2012.

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

a) Welke voordelen ziet u bij het uitvoeren van de beschreven scope via een UAV 2012 contract?

Alle partijen geven aan dat zij begrijpen waarom Opdrachtgever voornemens is deze contractvorm te gebruiken. Het voordeel van een UAV 2012 contract is een duidelijke scheiding van verantwoordelijkheden tussen ontwerp en uitvoering. Partijen zijn ook gewend om er mee te werken.

b) Welke nadelen ziet u bij het uitvoeren van de beschreven scope via een UAV 2012 contract?

Het merendeel van de partijen geeft aan dat er weinig nadelen kleven aan de UAV 2012 in relatie tot dit contract. Voorwaarde hierbij is wel dat de contractstukken duidelijk specificeren wat de te bouwen scope is en er geen ontwerp gevraagd wordt behalve wellicht wat detaillering. Er wordt enkele malen beschreven dat het minder flexibel is als er tijdens de uitvoering aanpassingen nodig zijn vanwege onvoorziene omstandigheden. Enkele partijen geven aan dat Opdrachtgever bij het toepassen van een UAV 2012 contract een kans mist om ontwerp-kennis van aannemer in te brengen.

c) Wat vindt u van de aanpak om uit te vragen op basis van een Technisch Ontwerp (TO) met een daarbij behorend STABU-bestek?

Het merendeel van de partijen geeft aan dit een prima aanpak te vinden. Er zijn wel kanttekeningen gemaakt over:

- Sommige delen (zoals de terreinrichting) niet in STABU-systematiek maar in RAW-systematiek uitwerken;
- Bij onvoldoende uitwerking van het TO door Opdrachtgever bestaat het risico van verschil in interpretatie (en daarmee discussie in de volgende fase) en/of het onvoldoende kunnen afprijzen in de tenderfase. Zoveel inschrijvers - zo veel verschillen in de interpretatie van het TO. Het is in ieders belang om dit tegen te gaan. Overdracht van het TO is hierin een hulpmiddel om dit niet te laten voorkomen.

Enkele partijen geven aan op deze manier hun kennis en ervaring in het ontwerp en engineeringstraject niet (tijdig) in te kunnen zetten. Hierbij wordt door deze partijen de 2-fasen aanpak (bouwteam) als een meer passende aanpak voor dit project benoemd.

d) Welke aanbestedingsdocumenten verwacht u bij deze aanpak?

Partijen geven aan een aanbestedingsleidraad, bestek, conceptovereenkomst, ontwerp en tekeningen, onderzoeksrapporten te verwachten om een goede inschrijving op te doen. Qua ontwerp verwachten enkele partijen naast het TO ook het UO. Alle documenten dienen in overeenstemming met de DNR-STB voor alle disciplines (constructie, bouwkunde, installaties, landschap, sloopectek) te zijn uitgewerkt op een voldoende niveau en in volledigheid en goede onderlinge samenhang. De documenten dienen correct, consistent en eenduidig te zijn en elkaar dus niet tegenspreken. Een enkele partij geeft aan dat het passender is om de terreinrichting via een RAW-bestek uit te vragen.

2.3 Vraag 3: Geschiktheid- en gunningcriteria

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

a) Welke certificeringen (denk bijvoorbeeld aan VCA *, ISO 9001) die van essentieel belang zijn voor de specifieke opdracht zouden volgens u relevant zijn voor dit contract?

Er worden diverse certificeringen beschreven, degene die vaker terugkomen zijn: VCA, ISO 9001, ISO 14001, veiligheidsladder trede 3-4, CO2 prestatieladder, BRL SIKB 7000.

- b) **Welke kerncompetenties (op basis van ervaring door referenties) die van essentieel belang zijn voor de specifieke opdracht zouden volgens u relevant zijn voor dit contract?**

Er worden grotendeels kerncompetenties beschreven die passen bij dit project. Er worden ook enkele zaken beschreven die geen betrekking hebben op kerncompetenties. De kerncompetenties die meerdere keren zijn genoemd door partijen zijn de volgende: ervaring met werken langs het spoor, ervaring met het bouwen van gelijkwaardige bouwwerken.

- c) **Op basis van welke gunningcriteria (welke ook echt gecontracteerd worden, tijdens de uitvoering daadwerkelijk gerealiseerd worden door Aannemer en beoordeeld kunnen worden door Opdrachtgever) zou u zich kunnen onderscheiden voor dit contract?**

Alle partijen geven aan dat er een naast prijs een stuk kwaliteit beoordeeld dient te worden. De kwaliteit waarop partijen onderscheidend kunnen zijn worden in diverse antwoorden beschreven. Dit gaat veelal over planning/fasering, samenwerking en duurzaamheid.

2.4 Vraag 4: Duurzaamheid en Circulariteit

Duurzaamheid en circulariteit vormen belangrijke aspecten in de ambitie van de Opdrachtgever. Het team wil zoveel mogelijk ambities op het terrein van duurzaamheid en circulariteit in het contract en vervolgens in de uitvoering daarvan realiseren. Daarbij willen wij de bereidheid van marktpartijen polsen om te investeren in het duurzaam uitvoeren van het contract. In deze marktconsultatie beoogt de Opdrachtgever inzicht te verkrijgen in een aantal aspecten om hiertoe te komen.

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

- a) **Welke kansen ziet u op het gebied van duurzaamheid binnen dit contract? Heeft u al eens zo'n duurzame oplossing toegepast binnen andere vergelijkbare contracten? Wilt u deze voorbeelden delen?**

De zaken die meerdere keren terugkomen zijn:

- Inzet van volledig/gedeeltelijk emissieloos/emissiearm materieel;
- Gebruik van duurzaam materiaal;
- Duurzaam ontwerpen.

- b) **Welke kansen ziet u op het gebied van circulariteit (hergebruik materialen vanuit andere bronnen, losmaakbaarheid binnen dit contract)? Heeft u al eens zo'n circulaire oplossing toegepast binnen andere vergelijkbare contracten? Wilt u deze voorbeelden delen?**

De zaken die meerdere keren terugkomen zijn:

- Hergebruik van geoogste materialen uit de sloop van de huidige opstallen (staal, betonpuin);
- Demontabel (losmaakbaar) bouwen met diverse materialen;
- Gebruik van materialen die beschikbaar zijn gekomen vanaf andere gebouwen.

- c) **Welke mogelijkheden ziet u qua hergebruik uit sloop van de bestaande opstallen voor hergebruik in de nieuwbouw beheerdersgebouw?**

Een meerderheid van de partijen geeft aan op basis van het ontbreken van de juiste informatie op deze vraag op dit moment geen antwoord te kunnen geven. De animatie welke tijdens het gesprek werd vertoond maakte dit wel duidelijk. Er worden minimaal tot geen project specifieke ervaringen gedeeld door partijen. Een enkele partij geeft wel een specifiek voorbeeld.

- d) Wat zijn uw positieve en negatieve ervaringen bij de toepassing van een bepaalde tool voor het meten van duurzaamheid/circulariteit binnen een vergelijkbaar project. Hierbij valt te denken aan de Milieu Kosten Indicator (MKI) of de Building Circularity Index (BCI)? Wilt u deze voorbeelden delen?

Een meerderheid van partijen geeft aan ervaring te hebben met de MKI. De MKI is volgens hen bruikbaar mits op de juiste manier ingezet met de juiste uitgangspunten (referentieberekening meegeven met uitvraag) en onder de randvoorwaarden die van toepassing zijn. Er worden minimaal tot geen project specifieke ervaringen gedeeld door partijen. De BCI wordt door een enkele partij genoemd maar er is ook geen voorbeeld van gegeven.

2.5 Vraag 5: Kansen, risico's, suggesties en aandachtspunten

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

- a) Welke kansen, die nog niet in deze marktconsultatie behandeld zijn, zijn volgens u van belang voor het contract en hoe kunnen we deze benutten?

Partijen verwijzen naar antwoorden bij andere vragen of beantwoorden deze vraag niet duidelijk.

- b) Welke risico's, die nog niet in deze marktconsultatie behandeld zijn, zijn volgens u van belang voor het contract en hoe zijn deze te beheersen?

De risico's die door de partijen gezien worden zijn de onderstaande:

- Het omschrijven van infrawerkzaamheden in een STABU-bestek, er wordt aangegeven om dit gedeelte in een RAW-bestek te vatten.
- De omgeving te weinig meenemen;
- Een onvolledige uitvraag doen qua informatie;
- Marktomstandigheden (beschikbaarheid materiaal).

- c) Welke suggesties en aandachtspunten heeft u ten aanzien van het contract in relatie tot de omvang, scope en beoogde samenwerking voor Opdrachtgever?

2.6 Vraag 6: Planning aanbesteding en realisatie

Opdrachtgever is voornemens om de aanbesteding en de realisatie voor het project volgens onderstaande planning uit te vragen.

De eerder gedeelde planning in de uitvraag marktconsultatie is niet meer actueel. Er wordt gewerkt aan een actuele planning. Deze zal begin 2025 met u gedeeld worden.

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

- a) Wat vindt u van deze planning, is deze wel/niet haalbaar voor u? waarom wel of niet?

Het merendeel van de partijen geeft aan dat de gedeelde qua doorlooptijd prima haalbaar was (mits er een duidelijke en volledige uitvraag ligt begin december en de vergunningen enzovoorts binnen zijn). Enkele partijen geven aan dat de planning niet haalbaar is omdat de tijd tussen de definitieve gunning en start bouw te kort is ingepland.

2.7 Vraag 7: Deelnemen aan aanbesteding

Vragen die wij daarbij hebben zijn:

a) Welke belemmeringen ziet u om deel te nemen aan de aanbesteding van het onderhavige project?

Het merendeel van de aannemers geeft aan geen belemmeringen te zien om mee te doen aan de tender. Uiteindelijk zal het altijd pas bepaald worden als de uitvraag er ligt.

b) Welke aspecten zijn relevant voor uw onderneming om te bepalen of uw onderneming deelneemt aan de aanbesteding?

Er worden door de marktpartijen diverse antwoorden verstrekt in de trend van: risicoschatting (partijen willen voorspelbaarheid), afhankelijk van ontwikkeling orderportefeuille, afhankelijk van concurrentieveld, kan aannemer meerwaarde leveren, past het type uitvraag uiteindelijk bij de betreffende aannemer.

c) Hoe kan Opdrachtgever het contract interessant maken voor u en ons?

Er komt meerdere malen terug dat partijen vooral kijken naar de gunningmethodiek (verzoek om naast de prijs ook op kwaliteit te gunnen). Wat ook terugkomt is dat enkele partijen aangeven dat opdrachtgever meer zou kunnen inzetten op samenwerking bijvoorbeeld door er een 2 fasen contract van te maken in de vorm van een bouwteam.

Namens het projectteam,

Gert-Jan Klaasse Bos (Projectmanager)

Tim Kuiper (Projectleider)

Edwin Bergman (Inkoopadviseur)