

Verslag marktconsultatie Soesterkwartier

Project	240354 Amersfoort, Soesterkwartier fase 2: inkoopfase
Kenmerk	0702250320-219
Van	T. Veltman
Aan	Deelnemers marktconsultatie
Onderwerp	Verslag marktconsultatie
Datum	7 februari 2025

1. Inleiding

Woensdag 8 januari hebben de schoolbesturen scholengroep AnnoNu, Stichting Meerkring en Stichting PCBO Amersfoort een marktconsultatie gepubliceerd met hierin een aantal vragen met betrekking tot de vernieuwing van 3 basisscholen in de wijk Soesterkwartier in Amersfoort. Uiteindelijk hebben negen partijen antwoorden ingediend op de vragen die zijn gesteld en is met drie partijen een toelichtend gesprek gevoerd.

In dit document wordt een samenvatting gegeven van de hetgeen in de marktconsultatie besproken en/of beantwoord is.

2. Bouwconcepten

Door de verschillende partijen worden verschillende bouwconcepten aangedragen. Onderstaand wordt op hoofdlijnen weergegeven welke concepten er worden aangeboden en hoe deze in te zetten zijn voor de scholen.

De voorgestelde bouwconcepten zijn voornamelijk gebaseerd op prefab-elementen, die zowel in 2D als 3D kunnen worden toegepast.

2D-concepten:

- **Prefab-wanden en -vloeren:** Deze elementen worden in de fabriek geproduceerd en op de bouwplaats geassembleerd. Dit zorgt voor een snelle en efficiënte bouwmethode, waarbij de kwaliteit van de elementen hoog is door de gecontroleerde productieomgeving.
- **Modulaire bouwsystemen:** Hierbij worden gestandaardiseerde modules gebruikt die op verschillende manieren kunnen worden gecombineerd om aan de specifieke eisen van elk project te voldoen. Dit biedt flexibiliteit in ontwerp en uitvoering.

3D-concepten:

- **Volledig geprefabriceerde modules:** Deze modules worden in de fabriek volledig afgewerkt en vervolgens naar de bouwplaats getransporteerd. Dit kan bijvoorbeeld een complete klaslokaalmodule zijn die direct op de fundering geplaatst kan worden. Dit systeem biedt een zeer snelle bouwtijd en minimale verstoring op de bouwplaats.

- **Modulaire eenheden:** Dit zijn grotere bouwdelen die meerdere ruimtes omvatten, zoals een hele vleugel van een schoolgebouw. Deze eenheden worden in de fabriek geproduceerd en op de bouwplaats samengevoegd.

Vertaling naar specifiek ontwerp voor elke school:

- **Flexibiliteit en aanpasbaarheid:** De voorgestelde bouwconcepten zijn flexibel en kunnen worden aangepast aan de specifieke eisen en wensen van elke school. Dit betekent dat hoewel de basisstructuur gestandaardiseerd is, er ruimte is voor maatwerk in de afwerking en inrichting.
- **Duurzaamheid en energie-efficiëntie:** Veel van de voorgestelde concepten integreren duurzame technologieën en materialen, zoals zonnepanelen, groene daken en energiezuinige installaties. Dit zorgt ervoor dat de gebouwen niet alleen voldoen aan de huidige eisen, maar ook toekomstbestendig zijn.

3. Samenvatting antwoorden

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

De marktpartijen zijn over het algemeen positief over het project. Ze waarderen de grondige aanpak en de focus op efficiëntie en effectiviteit. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is om de focus op de individuele scholen niet te verliezen en om middelen eerlijk te verdelen. De ervaring van de partijen met onderwijsgebouwen en hun betrokkenheid bij alle fasen van de bouwketen wordt als een voordeel gezien. Het project biedt een kans om duurzame en toekomstbestendige scholen te realiseren in Amersfoort. Er is enthousiasme over de mogelijkheid om innovatieve concepten toe te passen die ook in toekomstige trajecten waardevol kunnen zijn.

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

De strategie wordt als logisch en transparant beschouwd. Het hanteren van een generieke aanpak en het samenbrengen van de uitvraag van de drie scholen wordt als slim gezien. Er wordt opgemerkt dat standaardisatie financiële ruimte kan creëren voor unieke elementen die de identiteit van de school versterken. De strategie bevordert innovatie en minimaliseert de doorlooptijd. Er wordt gewaarschuwd voor de complexiteit die kan ontstaan door de clustering van drie projecten en het belang van heldere communicatie en afspraken wordt benadrukt.

Vraag 3: Hoe kijkt u aan tegen het clusteren van de drie opgaven?

Het clusteren van de drie opgaven wordt over het algemeen als positief gezien. Het biedt kansen voor efficiëntie en schaalvoordelen. Er wordt echter ook gewezen op mogelijke logistieke uitdagingen en de noodzaak van zorgvuldige coördinatie. Het clusteren kan leiden tot een snellere doorlooptijd en optimalisatie van processen. Er wordt benadrukt dat elk gebouw uniek kan blijven ondanks de clustering, dankzij de flexibiliteit van het bouwconcept.

Vraag 4: Wat is uw ervaring met 2-fasencontracten en bent u geïnteresseerd in voorliggende opdracht?

De meeste partijen hebben ruime ervaring met 2-fasencontracten en zien deze aanpak als positief. Het biedt ruimte voor samenwerking en innovatie, en zorgt ervoor dat maakbaarheid en budgettering vanaf het begin worden meegenomen. Er wordt opgemerkt dat een sterke vertrouwensband tussen de betrokken partijen cruciaal is voor succes. De voorliggende opdracht wordt als zeer aantrekkelijk beschouwd vanwege de mogelijkheid om innovatieve bouwconcepten toe te passen.

Vraag 5: Hoe kijkt u aan tegen de manier van prijsbepaling en vergoeding van beide fasen?

De voorgestelde manier van prijsbepaling en vergoeding wordt over het algemeen als passend en logisch beschouwd. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is om per fase een heldere en transparante prijsopgave te maken. Er wordt ook opgemerkt dat generieke oplossingen in stedelijke omgevingen vaak maatwerk vereisen. Het vaststellen van een plafondbudget en gunnen op kwaliteit/waarde wordt als een goede aanpak gezien.

Vraag 6: Hoe kijkt u aan tegen de budgettering?

Er is een voorkeur voor budgettering per school om spanningen over de verdeling van het budget te voorkomen. Dit biedt duidelijkheid aan de verschillende opdrachtgevers en voorkomt dat complexiteit op één project de kosten van de andere projecten opdrijft. Een integraal budget voor de bouwteamfase wordt echter ook als een mogelijke oplossing gezien, omdat dit efficiëntie en uniformiteit bevordert.

Vraag 7: Wat is een realistische bandbreedte voor een plafondbudget voor de bouwteamfase?

De antwoorden variëren, maar over het algemeen wordt een bandbreedte van €350.000 tot €1.1 miljoen genoemd voor de bouwteamfase tot en met de DO-fase. Dit bedrag is afhankelijk van de mate van standaardisatie en de specifieke eisen van de projecten.

Vraag 8: Wat is een realistische bandbreedte voor een plafondbudget voor de bouwkosten per school?

De kosten per school zijn sterk afhankelijk van de ambities en de specifieke eisen. Over het algemeen wordt een bandbreedte van €2.000 tot €2.500 per m² BVO genoemd. Voor de drie scholen samen wordt een totaalbudget van €14 miljoen tot €19 miljoen genoemd, afhankelijk van de gewenste duurzaamheid en specificaties.

Vraag 9: Welke risico's ziet u in het project en/of de strategie?

Er worden verschillende risico's genoemd, waaronder het niet tijdig verkrijgen van vergunningen, mogelijke bezwaren van omwonenden, en de complexiteit van het coördineren van drie projecten. Het belang van heldere communicatie, strakke planning, en het betrekken van bewoners in een vroeg stadium wordt benadrukt om deze risico's te beheersen.

Vraag 10: Welke risico's ziet u specifiek aan het ontwikkelen van 3 projecten in één opdracht?

De capaciteitsdruk en de uitdaging om de wensen van verschillende gebruikers te vertalen naar een generiek principe worden als risico's genoemd. Het is belangrijk om bij het opstellen van het Programma van Eisen al te zoeken naar generieke onderdelen en een gezamenlijke projectleider aan te stellen om de belangen van alle partijen te coördineren.

Vraag 11: Hoe kijkt u aan tegen de faseverdeling tussen fase 1 en 2 en het moment van prijsbepaling?

Er is een voorkeur voor prijsbepaling op basis van het Technisch Ontwerp (TO) voor de uitvoering, omdat dit de minste kans op verrassingen biedt. Het voltooien van het Definitief Ontwerp (DO) wordt ook als voldoende gezien om de prijs vast te stellen en het ontwerp te optimaliseren.

Vraag 12: Welke disciplines moeten volgens u vertegenwoordigd zijn in het integraal bouwteam?

De disciplines die vertegenwoordigd moeten zijn in het integraal bouwteam zijn onder andere architecten, adviseurs op het gebied van installaties, bouwfysica, brandveiligheid en constructies, bouwkundig aannemers, en installateurs. Het belang van samenwerking en coördinatie tussen deze disciplines wordt benadrukt.

Vraag 13: In hoeverre kunt u spreken van een langdurige samenwerking met verschillende disciplines op het gebied van bouwconceptontwikkeling?

De meeste partijen hebben langdurige samenwerkingen met verschillende disciplines en hebben al meerdere projecten gerealiseerd met hun bouwconcepten. Deze samenwerkingen zorgen voor efficiëntie, innovatie en doelgerichtheid in de aanpak van projecten.

Vraag 14: Hoe kijkt u aan tegen de volgordelijkheid van ontwerp en realisatie van de verschillende scholen?

Er is een voorkeur voor een gedeeltelijk parallelle aanpak, waarbij de bouwteamfase voor alle drie de scholen gezamenlijk wordt doorlopen en de realisatiefase volgordelijk wordt uitgevoerd. Dit bevordert uniformiteit en efficiëntie in ontwerp en besluitvorming.

Vraag 15: Wat is een realistische planning per school vanaf start opdracht ontwerp?

De antwoorden variëren, maar over het algemeen wordt een ontwerptraject van ongeveer een jaar genoemd, gevolgd door een realisatietijd van 8 tot 12 maanden per school. De totale doorlooptijd voor de drie scholen samen wordt geschat op 2 tot 3 jaar.

Vraag 16: Welke zaken vindt u belangrijk om vast te leggen in de overeenkomst?

Belangrijke zaken om vast te leggen in de overeenkomst zijn onder andere de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van iedere partij, de beoordelingscriteria, de organisatiestructuur van de samenwerking, en afspraken over vertrouwelijkheid en eigendomsrechten van de geproduceerde documenten.

Vraag 17: Welke selectie- en gunningscriteria kan Opdrachtnemer opnemen om de juiste partij te selecteren?

Selectie- en gunningscriteria kunnen onder andere de flexibiliteit van het bouwconcept, duurzaamheid, ervaring met vergelijkbare projecten, innovatievermogen, en de mate van samenwerking en communicatie omvatten. Het belang van een helder bouwsysteem en een goed georganiseerd proces wordt benadrukt.

Vraag 18: Hoe kan het integraal bouwteam en de clustering van opgaven bijdragen aan efficiënter en effectiever realiseren van de scholen?

Het integraal bouwteam en de clustering van opgaven kunnen bijdragen aan efficiëntie door het delen van kennis, het bundelen van discussies over het Programma van Eisen, en het toepassen van lessen uit eerdere projecten. Dit zorgt voor een snellere doorlooptijd, consistentie in kwaliteit, en betere coördinatie tussen partijen.

Vraag 19: Helpt de huidige strategie en de bouworganisatievorm bij het toepassen van bouwconcepten?

Ja, de huidige strategie en bouworganisatievorm ondersteunen de toepassing van bouwconcepten. Het integraal bouwteam en het twee-fasencontract bieden ruimte voor innovatieve oplossingen en samenwerking tussen ontwerpende en uitvoerende partijen. Prefab- en modulaire bouwconcepten worden als geschikt beschouwd voor deze opgave.

Vraag 20: In hoeverre kunt u spreken van een ontwikkeld bouwconcept en welke 'lenigheid' biedt dit concept t.a.v. verschillende stedenbouwkundige contexten?

De meeste partijen geven aan dat zij beschikken over een ontwikkeld bouwconcept dat flexibel en aanpasbaar is aan verschillende stedenbouwkundige contexten. Deze bouwconcepten zijn vaak gebaseerd op prefab-elementen, wat betekent dat de onderdelen van tevoren in een fabriek worden geproduceerd en vervolgens op de bouwplaats worden geassembleerd. Dit zorgt voor een hoge mate van flexibiliteit en efficiëntie, omdat de prefab-elementen op verschillende manieren kunnen worden samengesteld om aan de specifieke eisen van elk project te voldoen.

Daarnaast wordt benadrukt dat deze bouwconcepten niet alleen flexibel zijn in termen van ontwerp en constructie, maar ook in termen van duurzaamheid en energie-efficiëntie. Veel partijen hebben ervaring met het integreren van duurzame technologieën en materialen in hun bouwconcepten, zoals zonnepanelen, groene daken en energiezuinige installaties. Dit maakt het mogelijk om gebouwen te realiseren die niet alleen voldoen aan de huidige eisen, maar ook toekomstbestendig zijn.

Verder wordt opgemerkt dat de flexibiliteit van deze bouwconcepten ook betekent dat ze kunnen worden aangepast aan verschillende budgetten en tijdlijnen. Door gebruik te maken van gestandaardiseerde prefab-elementen kunnen kosten worden bespaard en kan de bouwtijd worden verkort. Dit is vooral belangrijk in stedelijke omgevingen waar ruimte en tijd vaak beperkt zijn.

Tot slot wordt aangegeven dat de samenwerking tussen verschillende disciplines binnen het bouwteam cruciaal is voor het succes van deze flexibele bouwconcepten. Door vanaf het begin samen te werken en gebruik te maken van elkaars expertise, kunnen innovatieve en efficiënte oplossingen worden gevonden die voldoen aan de specifieke eisen van elk project.

Vraag 21: Wat zijn wij vergeten te vragen dat wel relevant kan zijn voor deze marktconsultatie?

Er wordt gesuggereerd om af te wegen in welke vorm fase 1 wordt samengesteld en wie de penvoerder/contracthouder is. Het belang van een multifunctioneel en flexibel gebouw wordt benadrukt, evenals de integratie van duurzaamheid in ontwerp en uitvoering.