

Samenvatting marktconsultatie Vervanging Plafonds en Verlichting gemeente 's-Hertogenbosch

Samenvatting Inhoud

De vragenlijst is onderverdeeld in drie thema's: Bouwplaatsinrichting & Logistiek, Contractvorm, Aanbestedingsprocedure & Prijsmodel, en Planning & Levertijden. Hieronder volgt een samenvatting van de antwoorden per thema.

A. Bouwplaatsinrichting & Logistiek

- **Minimale oppervlakte bouwterrein:** De meeste bedrijven bevestigen dat 250 m² voldoende is, maar enkele stellen dat minder ruimte mogelijk is door just-in-time leveringen en efficiënte planning. Eén partij vraagt specifiek 100 m² voor E+W-werkzaamheden, terwijl een andere slechts 40 m² voor keten en 15 m² per inhuurbeweging noemt.
- **Logistieke randvoorwaarden:** Belangrijke voorwaarden zijn goede bereikbaarheid voor transport, scheiding van bouw- en bezoekersstromen, just-in-time leveringen, en afstemming met de bezettingsgraad van het stadskantoor. Specifieke suggesties zijn onder meer bouwliften, transport via de Binnendieze, en een bouwhub voor gebundelde leveringen.

B. Contractvorm, Aanbestedingsprocedure & Prijsmodel

- **Voorkeur contractvorm:**
 - **UAV-GC met aanneemsom:** Voorkeur (met heldere functionele eisen), maar een andere partij vindt dit minder geschikt vanwege administratieve lasten.
 - **Open begroting met risicodragende elementen:** Aanbevolen door twee bedrijven voor transparantie en flexibiliteit bij onbekende elementen.
 - **Design & Build (D&B):** Genoemd door partijen als optie voor ontwerp vrijheid, maar met risico's rond toetsing.
 - **Bouwteam of 2-fase contract:** Twee partijen bevelen dit aan voor vroege samenwerking en beheersing van uitvoerbaarheid. Een ander noemt bouwteam als alternatief.
 - **UAV 2012:** Twee partijen suggereren dit bij een vastgesteld ontwerp voor eenvoud en duidelijkheid.
- **Risico's en kansen:**
 - **UAV-GC:** Duidelijke verantwoordelijkheden, maar risico op interpretatieverschillen en administratieve lasten.
 - **Open begroting:** Transparantie en flexibiliteit, maar intensieve beheersing nodig.
 - **D&B:** Innovatie en snellere realisatie, maar risico's rond kwaliteitscontrole.
 - **Bouwteam:** Samenwerking en minimale faalkosten, maar langere voorbereiding en financiële onzekerheid.

- **Prijmodel:**
 - Vaste aanneemsom (voor engineering) of combinatie van vaste prijs en stelposten voor beheersbaarheid.
 - Open begroting met stelposten voor transparantie bij onvoorziene werkzaamheden.
 - Een ander stelt staartkosten, uurloon en bouwteamkosten voor.
- **Coördinatie zonder onderaanneming:**
 - Coördinatievergoeding of -overeenkomst
 - UAV-GC met coördinatieverplichting of UAV 2012 met duidelijke afspraken .
 - Twee bedrijven benadrukken een integrale planning en werkvergunningensysteem, waarbij de opdrachtgever derden contracteert.
- **Contractafspraken:**
 - Duidelijke rolverdeling, coördinatieplan, en werkvergunningensysteem.
 - Bouwteamfase of Early Contractor Involvement voor afstemming.
 - Vaste kostenpost voor begeleiding.

C. Planning & Levertijden

- **Levertijden materialen:**
 - Plafondsysteem, verlichting, luchtbehandeling: 6–12 weken
 - Langere levertijden voor specials (zoals 12–20 weken voor luchtbehandelingskasten).
- **Doorlooptijd ontwerp en engineering:**
 - Varieert van 4–6 weken tot 12–20 weken en is ook afhankelijk van fasen.
 - Partijen benadrukken controle van tekeningen en plafondinspecties om verrassingen te voorkomen.

Conclusie

De marktconsultatie levert een breed scala aan inzichten op, met consensus over de haalbaarheid van 250 m² of minder voor het bouwterrein en het belang van just-in-time leveringen en logistieke afstemming. Qua contractvormen is er voorkeur voor flexibele en transparante modellen zoals open begroting of bouwteam, naast UAV-GC of UAV 2012 voor duidelijkheid. Coördinatie zonder onderaanneming is haalbaar via overeenkomsten of vergoedingen. Levertijden en doorlooptijden variëren, maar een goede voorbereiding en afstemming zijn cruciaal om risico's te beperken. De input biedt een solide basis voor het opstellen van de aanbesteding, met aandacht voor transparantie, samenwerking en logistieke efficiëntie.