



UITKOMSTEN MARKTCONSULTATIE
RAAMOVEREENKOMST
BOUW- EN WOONRIJP MAKEN
VAN 'DE NIEUWE HELD'

UITKOMSTEN

1. INLEIDING

Voor u liggen de uitkomsten van de marktconsultatie ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van 'De Nieuwe Held' voor de gemeente Groningen. Ter voorbereiding op een aanbesteding hebben wij een marktconsultatie uitgevoerd. Een aankondiging van de marktconsultatie is op 30 januari 2025 gepubliceerd op het inkoopplatform: TenderNed. Nadere informatie is te vinden op: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/365694>

Ons doel van deze marktconsultatie was om de markt te raadplegen én met marktpartijen in gesprek te gaan en ze te betrekken bij onze opgave. Ook heeft de marktconsultatie informatie opgeleverd om de aantrekkelijkheid van het inschrijven te vergroten. De visie van geïnteresseerde marktpartijen op dit project is voor de gemeente Groningen van grote waarde.

2. HET MARKTCONSULTATIEPROCES

2.1. HET PROCES

De gemeente Groningen heeft ervoor gekozen om een open marktconsultatie, bestaande uit een schriftelijk deel en een mondelinge toelichting (op uitnodiging) te publiceren. Het proces heeft er als volgt uit gezien:

- Stap 1: Publiceren marktconsultatie op TenderNed
- Stap 2: Vragenronde
- Stap 3: Geïnteresseerde partijen dienden hun schriftelijke reactie in;
- Stap 4: Inventariseren van reacties;
- Stap 5: Mondelinge toelichting (op uitnodiging);
- Stap 6: Afronding: analyseren van verkregen informatie en verslaglegging;

2.2. INGEDIENDE REACTIES

Negen partijen hebben deelgenomen aan de schriftelijke beantwoording van de marktconsultatie. Drie van de negen partijen zijn vervolgens uitgenodigd voor een mondelinge toelichting.

2.3. VERDIEPENDE GESPREKSRONDE

Op maandag 3 maart 2025 heeft met de drie uitgenodigde partijen een mondelinge toelichtingenronde plaatsgevonden. Tijdens de mondelinge toelichting is in zijn algemeenheid ingegaan op de door de betreffende partijen gegeven antwoorden en is specifiek ingegaan op een viertal onderwerpen, te weten: opknippen in percelen, flexibiliteit om nadere opdrachten eventueel in bouwteam weg te kunnen zetten, opzet van mini-competities en procedurevorm.

In deel 2 zijn de resultaten van de marktconsultatie geanonimiseerd en op hoofdlijnen weergegeven. De aspecten welke het projectteam belangrijk en/of relevant acht, zijn uitgelicht. Middels deze uitkomsten wenst de gemeente Groningen alle geïnteresseerde partijen te voorzien van informatie om een gelijk speelveld te creëren, zonder afbreuk te doen aan de commercieel vertrouwelijke aard van de ingediende reacties en mondelinge toelichtingen. Deelname aan de (schriftelijke dan wel mondelinge deel van de) marktconsultatie heeft vrijwillig plaatsgevonden. De gemeente Groningen is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor de interpretatie die marktpartijen ontleen aan dit verslag.

3. DE UITKOMSTEN

De belangrijke en/of relevante bevindingen en uitkomsten uit de marktconsultatie worden nader uitgelicht en samengevat.

- Het projectteam constateert dat er ruime interesse is getoond in de marktconsultatie. Middels alle ingediende reacties heeft het projectteam een duidelijk beeld over de visie die de verschillende partijen hebben. Gelet op het aantal schriftelijke reacties heeft het projectteam ervoor gekozen om drie van de geïnteresseerde partijen uit te nodigen voor een mondelinge toelichting. Deze mondelinge toelichtingen hebben een positieve bijdrage geleverd aan het verduidelijken van de opgave en hen visie op onze opgave.
- Gezien het (voorlopige) faseringsplan was opdrachtgever voornemens om een raamcontract af te sluiten met een vijftal partijen. Een deel van de partijen heeft aangegeven dat dit aantal raamcontractanten een passend aantal is. Daarentegen heeft een deel van de partijen aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar minder raamcontractanten. Hun voorkeur gaat uit naar maximaal drie raamcontractanten, vanwege overlappende werkzaamheden en het minimaliseren van raakvlakken. Een raamovereenkomst met meer dan vijf partijen wordt afgeraden.
- Alle partijen geven aan dat het interessant en werkbaar is om partijen te contracteren die alle disciplines in huis hebben c.q. kunnen coördineren door middel van de inzet van (gespecialiseerde) onderaannemers of mkb-bedrijven.
- Een aantal partijen geven aan dat, gezien de fasering en optimalisering in het ontwerp en uitvoering, de mogelijkheid om binnen de raamovereenkomst niet alleen te werken met RAW-bestekken, maar nadere opdrachten ook weg te kunnen zetten in bouwteam, een goede aanvullende mogelijkheid zijn.
- De onderlinge samenhang van verschillende faseringen en/of deelopdrachten hoeft volgens het merendeel van de partijen geen belemmering te zijn voor de uitvoering. Voor een soepele uitvoering zijn duidelijke afspraken en afstemming over raakvlakken (in tijd en ruimte) en verantwoordelijkheden vereist. Alle raamcontractanten dienen te werken op basis van dezelfde doelstellingen en kwaliteitseisen. Wanneer over bovenstaande

aspecten geen afspraken zijn gemaakt, kan dit belemmerend en/of vertragend werken gedurende de uitvoering. Een alternatief zou kunnen zijn om de opdracht in te delen in percelen (bijvoorbeeld geografisch of per soort werk).

- Alle partijen kijken positief naar prestatiemetingen. Dit is een goed middel om prestaties te toetsen. Echter, het is belangrijk dat de beoordelingen objectief en transparant worden gemeten. Het hanteren van een ondergrens kan de kwaliteit en doorlopende verbeteringen stimuleren, zeker bij een langdurige raamovereenkomst als deze. Het heeft niet de voorkeur dat een aannemer door één cijfer onder de ondergrens voor langere tijd niet mee mag doen aan mini-competities/nadere opdrachten. Het is wenselijk voor aannemer(s) dat ook de ruimte wordt geboden voor verbetering.
- Het merendeel van de partijen geeft aan dat het werk in principe elektrisch (emissieloos) uitgevoerd kan worden. Een voorwaarde is dat er (voldoende) laadvoorzieningen beschikbaar moeten zijn. Een aandachtspunt is dat de inzet van dit materieel invloed kan hebben op de inschrijfprijzen.
- Meerdere partijen geven aan dat het wenselijk is om duurzaamheid (emissieloze uitvoering) uit de concurrentiesfeer te halen, gezien de beperkte laadmogelijkheden. Het advies is om hierin gezamenlijke doelstellingen vast te leggen.
- Gezien de langdurige samenwerking hebben een aantal partijen de wens uitgesproken om te gunnen op basis van beste prijs-kwaliteitsverhouding, waarbij de prijs ondergeschikt dient te zijn aan de kwaliteit.
- Meerdere partijen geven aan dat de prijs bij het gebruik van mini-competities (hoogstwaarschijnlijk) doorslaggevend kan zijn. Indien er meerdere aannemers worden gecontracteerd, loopt een aannemer hiermee het risico om niet in aanmerking te komen voor de uitvoering van nadere opdrachten. Partijen geven de volgende alternatieven/overwegingen:
 - Gebiedsgericht werken; of
 - Nadere opdrachten onderling verdelen (samenwerkingsgericht), waarbij verrekenprijzen en tarieven vooraf worden vastgelegd voor alle raamcontractanten;
- Om de markt niet te overvragen en tenderkosten te beperken stellen meerdere partijen voor om gebruik te maken van een niet-openbare aanbestedingsprocedure. In de selectiefase kan bijvoorbeeld geselecteerd worden op referenties (als geschiktheidseis) en aanvullend selectiecriteria op basis van een visiedocument op bijvoorbeeld duurzaamheid of samenwerking.

4. VERVOLG

Dit marktconsultatieverslag is gedeeld met de deelnemers aan de marktconsultatie. Ten tijde van de publicatie van de aanbesteding zal dit verslag tevens worden bijgevoegd aan de aanbestedingsdocumenten (omwille van transparantie en het waarborgen van een gelijkspelveld). De komende maanden zullen we de aanbesteding verder voorbereiden met gebruikmaking van de opgehaalde informatie. Naar verwachting zal de aanbesteding medio het tweede kwartaal van 2025 starten met een selectiefase.