

# Samenvattend verslag marktconsultatie

## Renovatie SL2



Opgesteld door: Michel Bosveld, Jeroen Kole  
Datum: 13 juni 2025  
Kenmerk: VC.582



## 1. Inleiding

De Universiteit Utrecht (UU) heeft het voornemen om september 2025 een Europese aanbesteding te publiceren voor het renoveren van het gebouw SL2. Met deze renovatie willen wij bereiken dat het gebouw voor een periode van 10 tot 15 jaar gebruikt kan worden om te voorzien in de groeiende huisvestingsbehoefte van diverse onderzoeksgroepen van de faculteit Bètawetenschappen in het noordwesten van het Utrecht Science Park.

Voorafgaande aan het publiceren van de aanbestedingsstukken hebben wij besloten een openbare marktconsultatie te publiceren op TenderNed (7 mei 2025).

### *Doel van de marktconsultatie*

Van september 2024 tot en met april 2025 hebben wij de renovatie SL2 middels een Europese niet-openbare aanbesteding (TenderNed kenmerk 488860) op de markt gezet. De aanbesteding heeft niet geleid tot het gewenste resultaat en is daarom beëindigd. De Universiteit Utrecht wil middels deze marktconsultatie informatie verzamelen op welke manier wij het beste de renovatie SL2 kunnen heraanbesteden.

### *Response marktconsultatie*

Partijen kregen tot uiterlijk 28 mei 2025 tijd om onze vragen schriftelijk te beantwoorden. In totaal hebben 16 partijen een schriftelijke reactie geven. Zes van de 16 respondenten zijn bouwkundig aannemer. De overige tien respondenten zijn installateurs.

De reacties zijn door ons geanalyseerd en op basis daarvan zijn twee bouwkundig aannemers en twee installateurs uitgenodigd voor een toelichtingsgesprek. We hebben voor deze partijen gekozen omdat we de antwoorden interessant vonden. Wij hebben geprobeerd om een representatieve selectie van partijen te bewerkstelligen. De UU heeft aan de geselecteerde partijen voor deelname aan de toelichtingsgesprekken geen aanvullende informatie verstrekt en ook geen waardeoordeel gegeven over de ingediende suggesties en adviezen.

In dit verslag vindt u een samenvatting van de ontvangen schriftelijke reacties en de mondelinge toelichting.

### *Leeswijzer*

In dit document geven wij een samenvatting van de ontvangen response per uitgevraagd onderwerp. De response vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt kort het vervolg beschreven.

## 2. Samenvatting ontvangen response

Hieronder vindt u een samenvatting per onderwerp. Respondenten hadden de mogelijkheden om meerdere antwoorden te geven per vraag. Het betreft de volgende zes onderwerpen:

1. Opening (interesse in de opdracht)
2. Procedure
3. Perceelindeling
4. Contractvorm en ontwerpverantwoordelijkheid
5. Planning
6. Slot (complexiteit en risico's).

### *1. Opening*

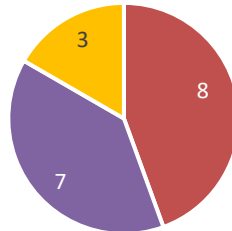
Deelnemers aan de marktconsultatie vinden de opdracht in basis interessant. De mate van interesse is wel afhankelijk hoe de UU de aanbesteding organiseert. Denk hierbij aan de gekozen contractvorm, aanbestedingsprocedure, perceelindeling en planning. Deze onderwerpen komen hieronder verder aan bod.

### *2. Procedure*

De concurrentiegerichte dialoog en de Europese niet-openbare procedure worden het meest genoemd als geschikte procedure. Ook de mededingingsprocedure wordt diverse keren (maar in mindere mate) als optie genoemd. De tabel op de volgende pagina geeft de verdeling weer.



### Voorkeur aanbestedingsprocedure



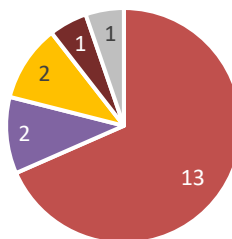
■ Concurrentiegerichte dialoog ■ Niet-openbare procedure ■ Mededingingsprocedure

- Respondenten die hun voorkeur uitspreken voor de niet-openbare procedure geven onder andere aan dat de kosten c.q. tijd voor inschrijving laag/lager is t.o.v. de concurrentiegerichte dialoog en de mededingingsprocedure.
- Respondenten die voorkeur hebben voor de concurrentiegerichte dialoog geven als reden op dat het aantal partijen beperkt kan worden tot drie partijen (in plaats van vijf) en dat dialoog van toegevoegde waarde is om de opdracht en de essentie van het werk beter te begrijpen. Aandachtspunt is wel dat de procedure niet te veel tijd in beslag neemt. De genoemde onderwerpen die tijdens de dialoofase interessant zijn om te bespreken zijn uiteenlopend. Enkele voorbeelden zijn aanpak, budget, risico's en verdeling daarvan, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden, zekerheidstelling, planning en fasering, bouwplaats, logistiek, hergebruik van onderdelen inclusief garanties en ontwerptimalisaties.

Daarnaast geven respondenten aan dat het element kwaliteit voldoende moet meewegen bij het beoordelen van de inschrijvingen. Een aantal respondenten geeft aan dat als de kwaliteit onvoldoende meeweegt dit een reden is om niet in te schrijven.

De Europese openbare procedure vindt de markt niet geschikt voor deze opdracht, zie de tabel hieronder.

### No go aanbestedingsprocedure



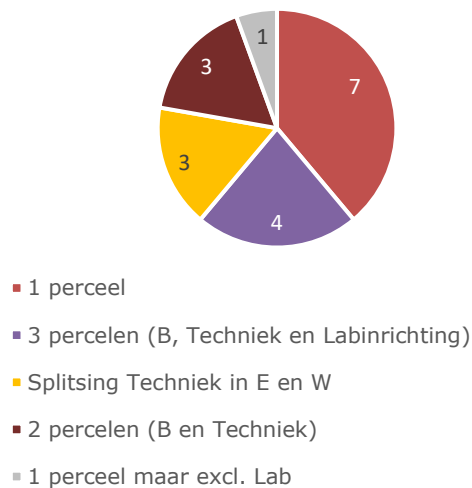
■ Openbare procedure  
■ Procedures met meer dan 3 deelnemers  
■ Procedures die veel tijd kosten (volledig afprijzen DO, veel dialogen)  
■ Procedures met dialoog  
■ Concurrentiegerichte dialoog met meer dan 4 deelnemers



### 3. Perceelindeling

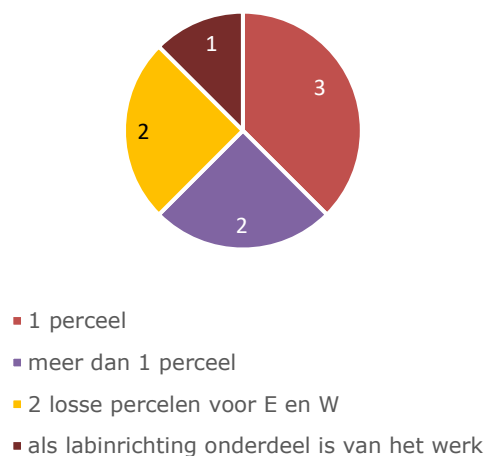
Een groot deel (iets minder dan de helft) van de respondenten vindt één perceel het beste passen bij onze opdracht. Meer dan de helft van de respondenten heeft de voorkeur dat de UU de opdracht indeelt in meerdere percelen. Over hoe de percelen het beste gesplitst zouden kunnen worden, zijn respondenten zeer uiteenlopend, zie tabel hieronder.

Voorkeur perceelindeling



Een aantal partijen geeft aan niet in te schrijven indien het werk in één perceel wordt ingedeeld. De reden hiervan is dat het werk dan te groot, complex en/of een te groot risico vormt. Daarnaast zijn er partijen die aangeven niet in te schrijven als het werk wel in percelen wordt aanbesteed of als de E- en W-werkzaamheden worden gesplitst in twee percelen of juist als de E- en W-werkzaamheden worden samengevoegd in één perceel. De antwoorden zijn dus zeer uiteenlopend.

No go perceelindeling



Voordelen van één perceel (volgens de markt):

- Biedt gelegenheid met compleet team deel te nemen dat gewend is met elkaar samen te werken (en dus minder risico's op dat vlak);
- Afstemming en demarcatie van het werk;
- Efficiënter qua uitvoering (parallel werken in plaats van in serie werken).



Voordelen van meerdere percelen (volgens de markt):

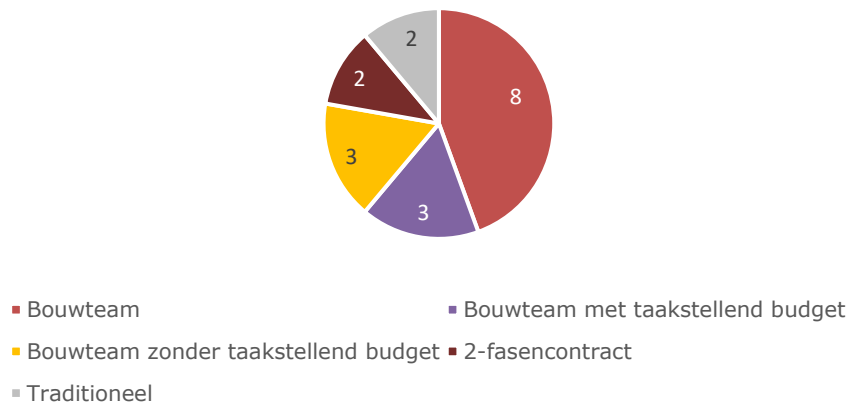
- Lagere staartkosten (geen toeslag op toeslag);
- Installateurs zijn niet afhankelijk van de bouwkundige aannemer en vice versa;
- Toegankelijker voor de markt (lager risico om geen geschikte partijen te vinden, en dus hogere slagingskans om de aanbesteding succesvol af te ronden).

Verschillende respondenten adviseren om de labinrichting als los perceel aan te besteden of om dit onderdeel geheel buiten de aanbesteding (als directielevering) te houden. Ook werd aangegeven dat het toestaan van varianten (en andere oplossing voor het "probleem" dat de aanbestedende dienst uitvraagt) bijdraagt aan het benutten van de expertise van de markt.

#### 4. Contractvorm en ontwerpverantwoordelijkheid

Onder de respondenten heeft een bouwteamovereenkomst de grootste voorkeur. Twee respondenten geven aan het 2-fasencontract (ook) geschikt te vinden. Twee respondenten vinden, mits goed uitgewerkt, een traditioneel contract (afprijzen van TO-bestek) geschikt. Ook zijn er hybride varianten genoemd gebaseerd op een bouwteamovereenkomst en het 2-fasencontract.

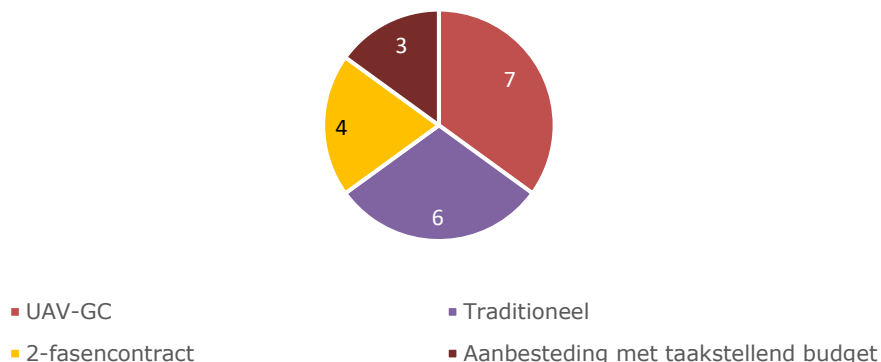
Voorkeur contractvorm



Het volledig afprijzen van een DO+ gedurende de aanbestedingsprocedure vergt erg veel tijd (en geld). De voorkeur gaat uit naar een uitvraag waarbij het afprijzen vereenvoudigd is (bijv. het uitvragen van eenheidsprijzen op basis van een hoeveelhedenstaat).

Een UAV-GC en een traditionele contractvorm worden het vaakst als minder wenselijk/minder passend genoemd en zijn aanleiding om niet in te schrijven.

no go contractvorm



Op het gebied van ontwerpverantwoordelijkheid vinden de meeste respondenten dat zij verantwoordelijk zijn voor het deel dat zij zelf ontwerpen/uitwerken (eigen inbreng). Ook



geeft een aantal respondenten aan verantwoordelijkheid te willen dragen over de maakbaarheid, compleetheid en haalbaarheid van het Technisch ontwerp-bestek.

### 5. Planning

Meer dan de helft van de respondenten vindt dat de tijd voor het doorlopen van de gunningsfase (van de aanbesteding) ruim of zelfs te ruim is. Circa één derde van de respondenten is van mening dat de doorlooptijd voor de engineeringfase/bouwteamfase te kort is. Eén vijfde van de respondenten vindt de realisatiefase aan de korte kant. Ook zijn er respondenten die op basis van de door ons beschikbaar gestelde informatie het lastig vinden om aan te kunnen geven wat wel en niet haalbaar is.

### 6. Slot

Ook op het gebied van complexiteit van de opdracht, potentiële risico's en tips zijn de antwoorden uiteenlopend. Enkele voorbeelden zijn:

- Complexiteit met betrekking tot het bestaande casco en de beperkingen daarvan. Bijvoorbeeld met de integratie van laboratoria in combinatie met strenge eisen.
- Complexiteit met betrekking tot hergebruik van materialen en het reviseren van installaties. Ook op het gebied van garantie.
- Risico's ten aanzien van tussentijdse wijzigingen en aangedragen optimalisaties vanuit de aannemer die niet worden overgenomen door het ontwerpteam. Als tip ontvingen wij om te zorgen voor heldere spelregels tijdens de ontwerpfase en uitvoeringsfase.
- Risico's (logistiek, hinder naar gebruikers, etc.) ten aanzien van de locatie waar het werk uitgevoerd moet worden.
- Risico's op het vinden van de juiste mix van partijen (i.v.m. krapte op de markt). Als tip ontvingen wij om de geschiktheidseisen niet te complex te maken.
- Een tip is om in de selectiefase al veel informatie te delen over het werk, zodat gegadigden aan het begin van een aanbesteding en weloverwogen keuze kunnen maken om wel of niet aan te melden. De kans dat geselecteerde partijen zich in de gunningsfase afmelden wordt hiermee verkleind.

## 3. Vervolg

Op basis van de ontvangen informatie gaan we bepalen hoe we de aanbesteding verder vorm gaan geven. Wij hopen de aanbesteding september 2025 te publiceren op TenderNed. Dit verslag inclusief eerder gedeelde informatie ten behoeve van de marktconsultatie voegen wij toe aan de aanbestedingsdocumenten.

Op <https://www.uu.nl/organisatie/praktische-zaken/informatie-voor-leveranciers/aanbestedingskalender> kunt u de voortgang in de gaten houden.

## 4. Bijlagen

Bijlage 1: Vragenlijst renovatie SL2



## Bijlage 1 – Vragenlijst renovatie SL2

**Ons kenmerk** VC.582  
**Datum** 7 mei 2025  
**Onderwerp** Marktconsultatie Renovatie SL2

**Afzender**  
Directie Campus & Facilities

**Bezoekadres**  
Heidelberglaan 8,  
3584 CS Utrecht

<b>1.</b>	<b>Opening</b>
Q	In bijlage 2 vindt u het fasedocument DO+. Zou een project als deze voor u (als aannemer of installateur) interessant zijn? <ul style="list-style-type: none"><li>- Zo ja, waarom? Wat kunnen wij doen om deze opdracht nog interessanter te maken?</li><li>- Zo nee, waar ligt dit aan? Wat kunnen wij doen om deze opdracht interessanter te maken?</li></ul>
A	
<b>2.</b>	<b>Procedure</b>
Q	Gezien de waarde van de opdracht moet het werk Europees aanbesteed worden. Welke <a href="#">aanbestedingsprocedure</a> is volgens u (perspectief aannemer) het meest geschikt om dit werk aan te besteden? Denk hierbij aan: <ul style="list-style-type: none"><li>- Openbare procedure (zonder selectiefase);</li><li>- Niet-openbare procedure (met selectiefase);</li><li>- Mededingingsprocedure met onderhandeling (met selectiefase, daarna dialoog, daarna onderhandeling, daarna indienen definitieve inschrijving);</li><li>- Concurrentiegerichte dialoog (met selectiefase, daarna dialoog, daarna indienen definitieve inschrijving).</li></ul>
A	
Q	Zijn er aanbestedingsprocedures die u doen besluiten om niet deel te nemen aan de aanbesteding? Zo ja, graag toelichten.
A	
Q	Indien u de mededingingsprocedure of concurrentiegerichte dialoog het meest geschikt acht, welke onderwerpen zou u dan graag willen bespreken tijdens de dialoogsessie(s)?
A	
<b>3.</b>	<b>Perceelindeling</b>
Q	In onze aanbesteding van d.d. 30 september 2024 hebben we gekozen om het werk integraal in 1 perceel uit te vragen. Graag horen wij wat uw visie is op het gebied van perceelindeling. Wat is volgens u de meest geschikte perceelindeling? Denk hierbij aan: <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 perceelindeling</li><li>- Meerdere perceelindelingen, bijvoorbeeld een los perceel voor bouwkundig, een los perceel voor installaties (of nader verdeeld in percelen elektrotechnisch en werktuigbouwkundig) en een los perceel voor labinrichting. Ook andere combinaties zijn mogelijk (bijv. verdere splitsing van percelen of meer clustering van percelen).</li></ul>
A	



Q	Wat zijn volgens u (perspectief aannemer/installateur) de kansen en risico's bij het splitsen/cluseren van het werk in meerdere percelen?
A	
Q	Zijn er perceelindelingen die u doen besluiten om niet deel te nemen aan de aanbesteding? Zo ja, graag toelichten.
A	
<b>4.</b>	<b>Contractvorm en contractvoorwaarden</b>
Q	<p>In onze aanbesteding van d.d. 30 september 2024 hebben we gekozen om een aannemer te contracteren middels een '2-fasencontract' op basis van een uitgewerkt Definitief Ontwerp 'plus' (DO+).</p> <p>Graag horen wij welke contractvorm u het meest geschikt acht voor dit werk. Denk hierbij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Traditioneel afprijzen op basis van TO-bestek;</li><li>- Bouwteamovereenkomst – Aannemingsovereenkomst op basis van een taakstellend budget. De aannemer geeft een prijs op voor deelname aan het bouwteam en verklaart bij inschrijving dat ze binnen het taakstellend budget het project kunnen realiseren. Wij overwegen tijdens de aanbestedingsprocedure onze kostenraming te overleggen aan de gegadigden. Voor de realisatie van het werk worden bij inschrijving alleen staartkosten (% ABK, % AK en % W&amp;R) opgegeven. In de bouwteamfase werkt de aannemer samen met het integraal ontwerpteam<sup>1</sup> het DO plus uit tot een definitief TO-bestek. Gedurende deze bouwteamfase maakt de aannemer een prijsaanbieding voor het uitvoeren van het werk. Deze prijsaanbieding dient (zoals hierboven benoemd) te passen binnen het beschikbare budget.</li><li>- 2-fasencontract. De aannemer dient tijdens de aanbestedingsprocedure een prijs in voor het uitwerken van het DO plus naar een definitief TO-bestek (Fase A). Dit doet de aannemer samen met het door ons gecontracteerde integraal ontwerpteam<sup>1</sup>. Daarnaast prijst de aannemer ook de realisatie (Fase B) af op basis van het door ons meegeestuurde DO plus. De aannemer is er in Fase A voor verantwoordelijk dat de bouw-/realisatiekosten voor het (definitief) TO binnen de door hem opgegeven aannemingssom blijft. Tegen iedere (financiële) plus, moet de aannemer een (financiële) min vinden.</li></ul> <p><sup>1</sup> De door ons beoogde rolverdeling aannemer – integraal ontwerpteam Het Integraal Ontwerpteam maakt in Fase A de bestektekeningen bouwkundig en constructief en de aannemer de bestektekeningen van de installaties en de vaste labinrichting. De ontwerpverantwoordelijkheid voor het DO+ blijft bij het ontwerpteam. De aannemer heeft in deze fase een opdracht gebaseerd op de DNR en is verantwoordelijk voor de onderlinge afstemming van bestekken en tekeningen in fase A (alle disciplines, omvattende o.a. bouwkundig, vaste labinrichting, constructief en installatietechnisch). Dit houdt in dat de aannemer de resultaatverplichting heeft om tijdens fase A te coördineren, zodat de bestekken, inclusief eventuele nota(s) en bijbehorende tekeningen, uniform, eenduidig, compleet en uitvoerbaar zijn, geen onderlinge tegenstrijdigheden, onduidelijkheden of omissies bevatten, volledig en naadloos op elkaar aansluiten.</p>



A	
Q	Zijn er contractvormen die u doen besluiten om niet deel te nemen aan de aanbesteding? Zo ja, graag toelichten.
A	
Q	Bij de contractvormen Bouwteam en 2-fasencontract werkt de aannemer het door het ontwerpteam opgestelde DO uit tot een definitief TO-bestek. Wat is uw visie op het gebied van het toebedelen van de ontwerpverantwoordelijkheid tussen ontwerpteam en aannemer? - Geef aan welke verantwoordelijkheden u wel en welke u niet wilt dragen (en dus bij het ontwerpteam blijven).
A	
<b>5.</b>	<b>Planning</b>
Q	In bijlage 3 vindt u onze planning met doorlooptijden. Onze planning is gebaseerd op een 2-fasencontract. Wat vindt u van de doorlooptijden die wij hanteren voor de aanbestedingsprocedure, ontwerpfase en de uitvoeringsfase? - Zijn er aspecten die u niet haalbaar acht? Graag toelichten. - Zijn er aspecten die wij te ruim hebben ingepland? Graag toelichten.
A	
<b>6.</b>	<b>Slot</b>
Q	Waar zit volgens u de complexiteit van de opdracht en welke risico's ziet u bij dit werk graag door ons gemitigeerd worden? Graag toelichten.
A	
Q	Zijn er nog specifieke aspecten die u heeft gemist in de marktconsultatie? Zo ja, welke aspecten. Graag toelichten.
A	
Q	Staat u open om deel te nemen aan een (1 op 1) toelichtingsgesprek? Zo ja, graag contactpersoon benoemen (e-mailadres en telefoonnummer) NB: het initiatief en de keuze ten aanzien van de uit te nodigen partijen ligt bij de Universiteit Utrecht.
A	

Wij zien uw antwoorden op de gestelde vragen uiterlijk 28 mei 2025, 12:00 uur tegemoet via TenderNed.

Bedrijfsnaam .....

Plaats .....

Datum .....

Naam .....

Handtekening .....