

Bijlage A: Verslag Marktconsultatie Realisatie CLDR

Verslag Marktconsultatie Realisatie CLDR

In het kader van de marktconsultatie voor de realisatie van het nieuwe CLDR-laboratoriumgebouw hebben meerdere marktpartijen input geleverd op basis van ervaring met vergelijkbare projecten. De consultatie richtte zich op contractvormen, fasering, bouwmethodieken, duurzaamheid, commissioning, en aanbestedingsprocedures. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste inzichten.

Hier is een totaaloverkoepelende samenvatting van de ingediende verslagen, geordend per hoofdthema:

1. Contractvorm en samenwerking

- Er is brede steun voor een tweefasencontract in bouwteamvorm.
- Vroege betrokkenheid van marktpartijen, idealiter vanaf VO of DO, wordt cruciaal gevonden voor maakbaarheid, risicobeheersing en optimalisatie.
- Heldere rol- en verantwoordelijkheidsverdeling is essentieel: opdrachtgever bewaakt PvE, ontwerp kwaliteit en proces; uitvoerende partijen dragen verantwoordelijkheid vanaf DO of TO.
- Er wordt gepleit voor co-creatie, openheid en vertrouwen, met inzet van BIM en gespecialiseerde engineers.
- Risicopotten worden vaak kritisch bekeken: echte risicobeheersing zit in vroegtijdige identificatie en toewijzing.
- Contractuele demarcatie en transparantie (bijv. in Cost+ modellen) zijn randvoorwaarden.
- Opdrachtgever moet een actieve rol nemen als regisseur/voorzitter van het bouwteam.

2. Fasering en realisatie

- Het plan om te starten met onderbouw (kelderbak + tunnel) en later de bovenbouw wordt als haalbaar beoordeeld.
- Voorwaarde is een zorgvuldig afgestemde planning en duidelijke vastlegging van raakvlakken tussen de fasen.
- Prefab en modulair bouwen worden breed aanbevolen om kwaliteit te verhogen, faalkosten te beperken en doorlooptijd te verkorten.
- Bij specialistische onderdelen (zoals laboratoria, BSL-III) wordt vaak geadviseerd deze apart of integraal aan te besteden, afhankelijk van demarcatie en risico's.
- Installatietechniek vraagt extra aandacht in de fasering.

3. Duurzaamheid en houtbouw

- Duurzaamheid wordt vooral benaderd vanuit flexibiliteit, losmaakbaarheid, circulariteit en CO₂-reductie.
- Prefab en modulaire systemen dragen bij aan herbruikbaarheid en verkorte bouwtijd.
- Houtbouw:
 - 100% houtbouw is technisch mogelijk, maar uitdagend (akoestiek, brandveiligheid, trillingen, hygiëne).
 - Vaak wordt gekozen voor hybride constructies.
 - Vroegtijdige betrokkenheid van houtbouwspecialisten en standaardisatie zijn sleutelvoorwaarden.
- Innovaties als groen beton, biobased materialen en modulaire installatie-units (SKIDS) worden kansrijk gezien.

4. Commissioning en nazorg

- Commissioning moet vroeg starten (al in DO), minimaal een half jaar voor oplevering.
- Vaak wordt gekozen voor een gefaseerde of batchgewijze aanpak, gekoppeld aan planning en verhuisdata.
- Onafhankelijke toetsing naast interne checks wordt aanbevolen.
- Nazorg wordt structureel belangrijk gevonden:
 - Periode van 2–3 jaar wordt vaak genoemd.
 - In sommige visies zelfs tot 15 jaar onderhoud (DBMO).
 - Doel: gebruikers opleiden, kleine aanpassingen snel uitvoeren, kennisbehoud waarborgen.

5. Prijsvorming en aanbesteding

- Een raming op SO-niveau wordt als te globaal gezien; betere onderbouwing komt pas vanaf VO/DO/TO.
- Gefaseerde prijsvorming met open begrotingen (Cost+) heeft voorkeur; transparantie en vertrouwen zijn voorwaarden.
- Selectie en gunning:
 - Kwaliteit moet zwaarder wegen dan prijs (vaak 60–100%).
 - Criteria: duurzaamheid, bouwmethodiek, bouwtijd, omgevingsmanagement.
 - Compacte en transparante procedures met voldoende voorbereidingstijd zijn gewenst.
- Perceelindeling:
 - Brede voorkeur voor integrale aanpak (bouwkundig + installatietechniek samen), om coördinatieproblemen te vermijden.

- Specialistische onderdelen (labinrichting, BSL-III) kunnen apart worden aanbesteed, mits demarcatie helder is.

6. Overige aandachtspunten

- Heldere, SMART geformuleerde uitgangspunten zijn cruciaal om interpretatieverschillen te voorkomen.
- Bevriezen van het DO voorkomt verstoringen in uitvoering.
- Belangrijke selectiecriteria zijn: kwaliteit van het team, samenwerkingservaring, sociale veiligheid en plezier op de bouwplaats.
- Capaciteit in de markt is beperkt; combinaties en samenwerkingen zullen nodig zijn.
- Transparantie, gelijkwaardigheid en vertrouwen vormen de basis voor succes.

Totale conclusie

De marktpartijen zijn unaniem positief over de keuze voor een tweefasencontract in bouwteamvorm, mits er duidelijke afspraken, transparantie en vertrouwen zijn. Belangrijkste succesfactoren zijn: vroege betrokkenheid, zorgvuldig afgestemde fasering, inzet van prefab/modulair bouwen, realistische prijsvorming, en structurele aandacht voor commissioning, nazorg en duurzaamheid. De opdrachtgever moet een actieve rol spelen als regisseur en toezien op heldere rolverdelingen, budgetbewaking en integrale samenwerking.