

Algemene informatie

Aanbesteding: Projectmanagement en bouwtoezicht Porta Mosana College Maastricht
Aanbestedende Dienst: Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, SWbestuur v bijzonder en openb onderw
Referentie: EA-LVO.2025-03

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 78
Onderwerp: Planning

Vraag:

Diverse partijen hebben vragen gesteld over de planning en geven aan dat het ontbreken hiervan aanleiding geeft tot zeer uiteenlopende (en daardoor onvergelykbare) aanbiedingen. We zouden aanbestedende dienst daarom nogmaals willen verzoeken om aan de inschrijvende partijen volgende informatie mede te delen:

- Totale doorlooptijd van het project. 2,5jaar is naar onze mening niet realistisch voor het grondig doorlopen van alle benoemde fases en de realisatie voor een project van deze omvang. De termijn/planning als benoemd in het IHP (3,5 jaar excl. sloop en aanleg terrein) ligt meer voor de hand. Kunt u ermee akkoord gaan dat deze 3,5 jaar het uitgangspunt is voor inschrijvers? Indien niet: bent u ermee akkoord dat de aanbidding wordt gebaseerd op een doorlooptijd van 2,5 jaar en dat uitloop van deze termijn (buiten nalatigheid van de projectmanager) verrekenbaar is?

- Kan de beoogde doorlooptijd van de diverse fases aangegeven worden? Met name in de fase realisatie kunnen verschillende uitgangspunten van inschrijvers leiden tot grote verschillen in de aanbiedingen, omdat de werkzaamheden van bouwtoezicht en directievoering zwaar doorwegen.

Antwoord:

De aantal te besteden uren is niet recht evenredig met de doorlooptijd van het project, de fases dienen aangeboden te worden. Hierbij is de verwachting dat het gehele project een doorlooptijd heeft van 2,5 jaar, waarvan de realisatie 1,5 jaar in beslag neemt. Sloop is exclusief.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op: 4 nov 2025

Ref.nr.

79

Onderwerp:

Organogram

Vraag:

Mogen we er, wat de te verrichten werkzaamheden in de overleggen betreft, vanuit gaan dat het organogram voorrang heeft op bijlage A van de inschrijfleidraad? Dus niet enkel deelname aan de overleggen maar ook de functie van secretaris en voorzitter dienen door projectmanager te worden vervuld?

Antwoord:

Ja, het organogram heeft voorrang op Bijlage A van de inschrijfleidraad.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op: 4 nov 2025

Ref.nr.

80

Onderwerp:

Terreinaanleg

Vraag:

De antwoorden op vragen 41 en 42 spreken elkaar tegen. Behoort de aanleg van het buitenterrein wel of niet tot de scope van werkzaamheden van de projectmanager?

Antwoord:

Aanleg van het buitenterrein hoort er (nog) niet bij. Dit kan een additionele

opdracht worden. Sloop is per definitie exclusief.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

81

Onderwerp:

Bouwkostenramingen

Vraag:

Het antwoord op vraag 26 is ons niet geheel duidelijk. Mogen inschrijvers ervan uitgaan dat de stichtingskostenramingen gemaakt worden door de projectmanager, maar dat de bouwkostenramingen door een extern bouwkostendeskundige worden opgesteld? Dit is de gebruikelijke taakverdeling voor projecten van deze aard en omvang.

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

82

Onderwerp:

Bouwtoezicht

Vraag:

Welke intensiteit van bouwtoezicht verwacht de aanbesteder van inschrijvers? Bij soortgelijke (onderwijs-) projecten zien we regelmatig dat er wekelijks een toezichtsrondje gelopen wordt. Richting de oplevering is dit uiteraard een hogere frequentie. De uren voor bouwtoezicht zijn op voorhand bovendien erg lastig in te schatten omdat er nog geen (realisatie-)planning beschikbaar is. Kan aanbesteder ermee akkoord gaan om dit als verrekenbare post te beschouwen? Om realistische, vergelijkbare inschrijvingen te ontvangen zou aanbesteder dan een verwacht aantal uren kunnen opgeven die door inschrijvers worden afgeprijsd.

Antwoord:

Voor bouwtoezicht mag uitgegaan worden van 16 uur per week.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

83

Onderwerp:

Programma van eisen

Vraag:

U geeft aan dat het programma van eisen nog niet gereed is. Worden hiervoor nog werkzaamheden van de projectmanager verwacht?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op: 4 nov 2025

Ref.nr.
84

Onderwerp:
Bijlage organogram

Vraag:

In het organogram is het technisch overleg 'uitvoeringsteam' opgenomen. Wij zijn gewend om tijdens de uitvoeringsfase naast het werkoverleg met de aannemers, de bouwvergadering te verzorgen en een directieoverleg met opdrachtgever te houden. Architect sluit in principe aan bij de bouwvergadering. Kunt u verduidelijken wat u verstaat onder het 'uitvoeringsteam'?

Antwoord:

Het geheel van partijen welke betrokken zijn bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op: 4 nov 2025

Ref.nr.
85

Onderwerp:
Referentienummer 12 , 40 en 66

Vraag:

U geeft in de antwoorden aan dat het PvE nog niet beschikbaar is, en/of vastgesteld is. Kunt u wel aangeven of het PvE al in opdracht en/of uitvoering is, en wanneer deze verwacht wordt opgeleverd te worden? Indien u dit niet kunt, kunt u dan aangeven of er voor het PvE werkzaamheden van inschrijver verwacht worden en welke dat zijn (herijken, opstellen)?

Antwoord:

Dit kan nu nog niet aangegeven worden. Van inschrijver wordt hiervoor

geen inspanning verwacht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

86

Onderwerp:

Referentienummer 2, 18 en 19

Vraag:

U geeft aan dat in fase nazorg het coördineren van verhuizing/inrichting en de ingebruikname op regie aangeboden mag worden. Mogen inschrijvers ervan uit gaan dat er voor nu geen uren en bedrag hiervoor in de aanbidding opgenomen hoeven te worden, en dat dit op nacalculatie gebeurt?

Antwoord:

Correct.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

87

Onderwerp:

Referentienummer 47

Vraag:

Kunt u voor de aanbesteding aannemers akkoord gaan met uitgangspunt:
Europese niet-openbare aanbesteding in één perceel?

Antwoord:

Dit is nog niet gedefinieerd. Het is wel een optie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

88

Onderwerp:

Referentienummer 8, 31, 36, 55, 63 en 67

Vraag:

"U antwoordt op vraag 8 dat de beoogde oplevering van de nieuwbouw 1 augustus 2028 is. Gezien de vraagstelling lijkt het alsof inschrijvers met hun uren rekening moeten houden met deze datum, en dus een doorlooptijd van 2,5 jaar. Terwijl in het IHP een doorlooptijd van 4 jaar aangehouden wordt.

Daarnaast verwacht u in uw antwoord van vraag 63 van inschrijvers om vanuit hun kennis en expertise een goede inschatting te kunnen maken, voor ureninzet en doorlooptijden.

Die inschatting is te maken, maar zal elke inschrijver op mogelijk een andere wijze invulling aan geven, en waarschijnlijk afwijken van de beoogde planning.

Vanuit onze expertise weten we ook dat externe factoren, het nog vast te stellen projectkader, input overige stakeholders, aanbestedingsresultaten, bezwaren, etc de planning kunnen beïnvloeden. Door op verschillende wijzen deze risico's te beoordelen en mee te nemen in de inschrijving kan er een ongelijk speelveld ontstaan. Dit kan effect hebben op deze aanbesteding, waarbij inschrijvingen van elkaar verschillen en daarmee niet te vergelijken en objectief te beoordelen zijn.

Ook verwacht u een prijsvaste inschrijving en bent u niet voornemens te indexeren. Het risico komt nu volledig bij inschrijver te liggen, waarbij geen duidelijk kader ligt van de te verwachte oplevering.

Prijsvastheid is voor u belangrijk, echter de kans bestaat dat inschrijvers dit

risico in hun aanbidding gaan verwerken, en daarmee de prijs opgedreven wordt.

Voor zowel Aanbestedende Dienst als ook de inschrijvers is het van belang een reële prijsopgave te kunnen doen, mede door de prijsvastheid.

Wij verzoeken de aanbestedende dienst dan ook een opgave te doen van een globale projectplanning die als leidraad dient voor de inschrijving, en daarmee een gelijk speelveld creëert.

Vanuit onze expertise doen we hierin graag een voorstel, zie onderstaand.

Q1/Q2 2026: opstellen PVE, vaststellen projectkaders, selectie adviseurs.

Q3 2026: schetsontwerp

Q4 2026: voorlopig ontwerp

Q1 2027: definitief ontwerp

Q2 2027: technisch ontwerp, vergunningen

Q3/Q4 2027: aanbesteding aannemers, en contractvorming

Q1 2028: uitvoeringsgereed ontwerp, bouwvoorbereiding

Q2 2028 - Q3 2029 realisatie onderwijsgebouw

Q4 2029 oplevering en in gebruikname januari 2030.

1. Kunt u deze globale concept planning overnemen als uitgangspunt voor deze aanbesteding, en daarmee zorgen voor een gelijk speelveld?

2. Kunt u bevestigen dat bij substantiele uitloop door onvoorziene omstandigheden van bovengenoemd planningsvoorstel, de aanvullende werkzaamheden die daaruit voortvloeien verrekenbaar zijn, en geïndexeerd mogen worden?

3. Kunt u akkoord gaan met uitgangspunt doorlooptijd realisatie nieuwbouw van 78 weken, waarbij (bouwkundig en installatietechnisch) toezicht gehouden wordt voor 16 uur per week, om een gelijk speelveld op dit onderdeel van de inschrijving te waarborgen?"

Antwoord:

Zie vraag en antwoord 78.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025

Ref.nr.

89

Onderwerp:

Vragen 26 en 72 van nota 1

Vraag:

Antwoorden zijn tegenstrijdig. De vraag is: dient het volledige kostenmanagement inclusief het opstellen van de bouwkostenraming in de inschrijving verwerkt te worden?

Antwoord:

Zie vraag en antwoord 81.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Projectmanagement en bouwtoezicht

Beantwoord op:

4 nov 2025