

Eindrapportage marktconsultatie Museum aan de A



240333 Groningen, Projectmanagement Museum aan de A
9 februari 2026



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Doel van de marktconsultatie	3
1.2	Doel van de eindrapportage	3
1.3	Opbouw van het document.....	3
2	Aanpak van de marktconsultatie	4
2.1	Methode	4
2.2	Documenten en informatiebasis	4
2.3	Gebruikte analysewijze.....	4
2.4	Overzicht van deelnemende partijen (geanonimiseerd).....	4
3	Samenvatting van de antwoorden per vraag	6
	Bijlagen	23

Bijlage 1: Vragenlijst

1 Inleiding

1.1 Doel van de marktconsultatie

De gemeente Groningen heeft deze marktconsultatie georganiseerd om inzicht te krijgen in hoe marktpartijen aankijken tegen de opgave rond de herontwikkeling van Museum aan de A, evenals hun mogelijkheden en bereidheid om deel te nemen aan de toekomstige aanbestedingsprocedure. Door marktpartijen vroegtijdig te betrekken, wordt waardevolle kennis en praktijkervaring verzameld die kan bijdragen aan een beter afgestemde, uitvoerbare en realistische aanbestedingsstrategie.

De ontvangen input vormt een belangrijke basis voor het bepalen van de inhoud, vorm en aandachtspunten binnen de aanbestedingsprocedure. De gemeente hecht eraan te benadrukken dat alle verstrekte informatie in de consultatie is gebaseerd op het detailniveau dat past bij het huidige stadium en uitsluitend bedoeld is om te dienen als gesprek- en denkbasis voor de marktconsultatie.

1.2 Doel van de eindrapportage

Deze eindrapportage heeft drie centrale doelstellingen:

- *Samenvatten van de binnengekomen input:*
Een geobjectiveerde weergave van de antwoorden van alle deelnemende marktpartijen, geanonimiseerd en thematisch geclusterd.
- *Analyseren van rode draden en aandachtspunten:*
Het identificeren van trends, risico's, kansen, overeenkomsten en verschillen in de aangeleverde reacties, zodat een breed gedragen en integraal beeld ontstaat.
- *Terugkoppeling aan betrokken partijen:*
Het transparant delen van de bevindingen met de deelnemende marktpartijen, het ontwerpteam, de projectgroep en de stuurgroep, zodat iedereen over dezelfde informatie beschikt bij verdere besluitvorming.

1.3 Opbouw van het document

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de aanpak van de marktconsultatie wordt toegelicht, inclusief de gebruikte methodiek, informatiebasis, analysekaders en een geanonimiseerd overzicht van de deelnemende partijen.

Daarna wordt per consultatievraag een samenvatting gegeven van de ontvangen antwoorden en de belangrijkste bevindingen.

2 Aanpak van de marktconsultatie

2.1 Methode

De gemeente Groningen heeft de marktconsultatie uitgevoerd in twee opeenvolgende stappen: een schriftelijke consultatie gevolgd door een verdiepende mondelinge ronde.

Schriftelijke consultatie

De uitnodiging is op TenderNed gepubliceerd, waarna geïnteresseerde partijen hun schriftelijke antwoorden konden indienen op basis van de meegeleverde vragenlijst (bijlage 1). In deze fase hebben zes geïnteresseerde partijen gereageerd met het invullen van de vragenlijst.

Mondelinge consultatie

Op basis van de analyse van de schriftelijke reacties zijn vier marktpartijen geselecteerd voor een individueel gesprek op locatie bij Museum aan de A. Elk gesprek duurde circa 60 minuten en had als doel de gegeven antwoorden verder te verdiepen, toelichting te vragen op specifieke aandachtspunten en aanvullende inzichten te verkrijgen.

2.2 Documenten en informatiebasis

Tijdens de marktconsultatie zijn de volgende documenten verstrekt en gebruikt als informatiebasis:

1. Marktconsultatiedocument (uitnodiging)
2. Schets Ontwerp
3. Projectplanning, d.d. 5-11-2025
4. Schriftelijke vragenlijst

2.3 Gebruikte analysewijze

De analyse heeft in twee stappen plaatsgevonden:

1. Clustering van schriftelijke antwoorden

Alle antwoorden zijn geordend per vraag en vervolgens geanalyseerd op basis van de volgende elementen:

- Wat wordt het meest genoemd?
- Welke rode draden en overeenkomsten zien we tussen partijen?
- Zijn er afwijkende meningen of unieke inzichten?

2. Verdieping tijdens de gesprekken

Tijdens de mondelinge consultatie zijn:

- Onduidelijkheden uit de schriftelijke fase verduidelijkt;
- Specifieke risico's nader toegelicht;
- Nieuwe inzichten verzameld die in de schriftelijke ronde minder zichtbaar waren.

De combinatie van beide stappen vormt de basis voor de conclusies in dit eindverslag.

2.4 Overzicht van deelnemende partijen (geanonimiseerd)

Zes professionele marktpartijen hebben deelgenomen aan de schriftelijke marktconsultatie. Deelnemers variëren van middelgrote regionale bouwbedrijven tot landelijke ondernemingen met specialistische restauratie-, binnenstedelijke bouw-, of installatietechnische expertise. Op basis van hun ingediende antwoorden is de volgende geanonimiseerde typering opgesteld:

- Partij A* Middelgrote bouwonderneming met sterke restauratie- en museale ervaring
- Partij B* Landelijke bouwer met regionale vestiging, gericht op onderhoud, renovatie en binnenstedelijke projecten
- Partij C* Regionale aannemer gespecialiseerd in complexe binnenstedelijke projecten
- Partij D* Groot landelijke bouwer met specialisme in binnenstedelijke nieuwbouw
- Partij E* Technisch installateur / multidisciplinair technisch dienstverlener
- Partij F* Grote geïntegreerde bouw- en techniekbouwer met sterke positie in complexe binnenstedelijke projecten en renovaties

3 Samenvatting van de antwoorden per vraag

Vraag 1: Heeft u aandachtspunten voor de voorgestelde bouworganisatievorm voor zowel de nieuwbouw en de renovatie?

Wat werd het meest genoemd?

- Borging van raakvlakken tussen de twee bouwteams is essentieel.
- Behoeftte aan één integrale coördinatie/aansturing voor beide percelen.
- Risico op inefficiëntie en verlies van informatie bij twee gescheiden bouwteams.
- Noodzaak van goede samenwerking en gezamenlijke doelen binnen beide teams.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling:
 - Voorkeur voor één uitvoerende partij voor beide percelen, omdat dit demarcatie eenvoudiger maakt en integrale sturing versterkt.
 - Installateur moet als gelijkwaardige partner worden gezien, omdat in de oudbouw de installatiescope groter is dan het bouwkundige deel.
 - Wens om eerder aan te haken dan DO, bij voorkeur al vanaf VO, om integrale samenwerking en raakvlakbeheersing te versnellen.
 - Een duidelijke governance-afspraken per bouwteamfase: t/m TO is het ontwerpteam leidend en adviseert de aannemer; in UO is dit precies omgekeerd.
 - Een expliciet 'exit-moment' in de bouwteamfase werd genoemd, waarbij samenwerking kan worden beëindigd als het niet werkt.

Zijn er afwijkende meningen?

- Eén partij gaf aan dat twee bouwteams mogelijk inefficiënt werkt en liever één integraal team ziet.
- De overige partijen vinden twee bouwteams werkbaar, mits de integrale sturing en afspraken solid zijn.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Raakvlakken strak organiseren
 - Eén integraal coördinatiepunt voorkomt dat verantwoordelijkheden tussen wal en schip vallen.
 - Raakvlakken expliciet borgen via structureel raakvlakkenoverleg.
- Integrale projectsturing is noodzakelijk
 - Eén integraal projectteam, één overall planning, één risicodossier.
- Voorkomen van inefficiëntie door gescheiden teams
 - Inzet van twee bouwteams kan leiden tot dubbel werk en informatieverlies.
- Gezamenlijke doelen en eenduidige werkmethode
 - Beide teams moeten vanuit dezelfde doelstellingen en kaders werken.
- Vroegtijdige integrale samenwerking in ontwerp en uitvoering
 - Maakbaarheid en techniek vanaf de start integreren in het ontwerp.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling:
 - Gelijkwaardigheid tussen bouwkundig en installatietechnisch werk, met name belangrijk omdat het installatiedeel in de oudbouw dominant is.
 - Vroegtijdige onboarding van specialisten en uitvoerende partijen (VO-fase) bevordert integraliteit en voorkomt inefficiënte keuzes.

Vraag 2: Welke factoren ziet u als bepalend voor het succesvol realiseren van een Design to Budget-aanpak bij deze opgave? En welke als mogelijk belemmerend? Hoe stelt u voor om om te gaan met de inschrijvingsom na gunning (prijsvast einde werk of indexeringsregeling of eigen alternatieven)?

Wat werd het meest genoemd?

- Vroegtijdige beschikbaarheid van de juiste informatie is cruciaal voor een realistische Design-to-Budget-aanpak.
- Vroege betrokkenheid van uitvoerende partijen is noodzakelijk om ontwerpkeuzes tijdig aan het taakstellend budget te kunnen toetsen.
- Een heldere en stabiele scope voorkomt budgetrisico's en voorkomt dat ontwerpwijzigingen de kosten beïnvloeden.
- Bij langere doorlooptijd of onzekerheden wordt een indexeringsregeling als noodzakelijk gezien.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Taakstellend budget wordt als werkbaar gezien, mits er duidelijke herijkmomenten komen, bijvoorbeeld een herijking na de TO-fase en opnieuw na de UO-fase.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen vinden prijsvast einde werk mogelijk, mits de uitvoeringsperiode exact vaststaat.
- Andere partijen vinden prijsvast einde werk bij renovatie te risicovol en daarom onwenselijk.
- Meerdere partijen benadrukken dat indexering essentieel is door onzekerheden in bestaande bouw en doorlopende marktontwikkelingen.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er werden constructies genoemd waarin de installateur in de bouwteamfase rechtstreeks factureert aan de opdrachtgever, om dubbele staartkosten te voorkomen, maar in de uitvoering is wel opslag (dus niet rechtstreeks factureren) nodig i.v.m. garanties en risico's.
 - Alternatief voorbeeld om een kost-plus model met een dynamische prikkel te gebruiken, waarbij transparante kosten worden gedeeld en het winstpercentage daalt bij fouten en stijgt bij optimalisaties.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Vroege betrokkenheid en integraal samenwerken
 - Alle expertise moet vroeg aan boord zijn om werkelijk budgetgestuurd te kunnen ontwerpen.
 - Hoe eerder uitvoerende partijen worden aangesloten, hoe beter ontwerpkeuzes op budget kunnen worden getoetst.
 - Ontwerpkeuzes moeten gedurende het gehele traject worden gespiegeld aan het taakstellend budget.
- Beschikbaarheid en kwaliteit van informatie
 - Beschikbaarheid van voldoende informatie is een absolute voorwaarde voor een juiste prijsvorming.
 - Destructief onderzoek vooraf vermindert risico's tijdens uitvoering.
- Duidelijke scope en demarcatie
 - Ontwerpwijzigingen en onduidelijkheden in scope veroorzaken de grootste belemmeringen.
 - Eenduidige scopebewaking en duidelijke demarcatie tussen percelen zijn cruciaal.
- Realistische prijsvorming
 - In veel gevallen geen voorkeur voor prijsvast einde werk, gezien de risico's in renovatie.
 - Indexering wordt als noodzakelijk gezien bij langere doorlooptijd.
 - Twee-fasen contractvorm (bijv. prijsvast na TO of na UO) wordt als realistisch gezien.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Prijsaanpak in stappen: eerst werken met bandbreedtes en tarieven (evt. vaste percentages staartkosten) + afprijsbare scope, daarna in de UO-fase een geactualiseerde definitieve raming/offerte voor de AOK.

- Directe facturatie van installateurs in de realisatiefase werd genoemd als manier om dubbele opslagen te voorkomen, mits dit goed wordt georganiseerd.
- Duidelijk is dat geïntegreerde organisaties op dit punt een mogelijk positief effect kunnen laten zien.

Vraag 3: *Acht u de planning haalbaar (binnen uw onderneming)?*

- *Welke kritische punten ziet u?*
- *Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?*
- *Hoe kan het proces zodanig worden ingericht dat een korte doorlooptijd gerealiseerd kan worden?*

Wat werd het meest genoemd?

- De planning wordt als haalbaar gezien, maar alleen onder duidelijke voorwaarden en afhankelijkheden.
- De prijsvorming en de voorbereidende fasen zijn kritische trajectdelen die vertraging kunnen veroorzaken.
- Onzekerheden in monumentale bouw en vergunningstrajecten vormen significante risico's.
- Vroege betrokkenheid van aannemers, installateurs en andere specialisten wordt als versneller van de doorlooptijd gezien.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Concrete mijlpalen zijn besproken, zoals een aanbesteding rond april en contractering richting eind Q3.
 - Het DO wordt tijdens de selectiefase afgerond, wat een strakke planning vergt om partijen voldoende voorbereidingstijd te geven.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen vinden dat planning bij monumentale projecten structureel langer duurt dan bij nieuwbouw.
- Een deel van de markt is terughoudend: de planning is alleen haalbaar als alle documenten volledig en van hoge kwaliteit zijn.
- Andere partijen zijn juist optimistisch, mits de bouwteampartner vroeg wordt aangesloten en integraal kan meewerken.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Omgevingsfactoren zoals mogelijke buurtweerstand kunnen vooral bij nieuwbouw de fasering verder uit elkaar trekken.
 - Schaarste aan restauratietimmerlieden en gespecialiseerde vakmensen vormt een extra risico voor de planning en benadrukt de noodzaak van vroegtijdige betrokkenheid.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Kritische fasen in voorbereiding en prijsvorming
 - De prijsvormingsfase wordt door meerdere partijen als te krap ervaren.
 - Maanden als juli en december zijn minder geschikt voor besluitvorming en intensieve samenwerking.
- Risico's door onzekerheden in bestaande bouw
 - Monumentale verrassingen, materiaalbeschikbaarheid en onbekende bestaande constructies zorgen voor planrisico's.
 - De renovatie van rijksmonumenten vraagt vaak meer tijd in de bouwteamfase.

- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Bezwarenprocedures en omgevingsinvloeden kunnen de doorlooptijd beïnvloeden, vooral voor de nieuwbouw.
- Vroege betrokkenheid versnelt de doorlooptijd
 - Eerder aansluiten van aannemers en installateurs voorkomt vertraging in de opstartfase.
 - Praktijkervaring laat zien dat vroege samenwerking faalkosten vermindert en doorlooptijd verkort.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Vroegtijdige inbreng van gespecialiseerde restauratie-expertise is noodzakelijk vanwege krappe capaciteit in de regio en beperkte beschikbaarheid van vaklieden.
- Strakke voorbereiding en duidelijke keuzes
 - Installateurs tijdig betrekken is belangrijk omdat hun technisch ontwerp keuzes in de bouwvolgorde bepalen.
 - Een duidelijke rolverdeling en 'lean' werken in het voortraject dragen bij aan versnelling van de uitvoering.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Doorlooptijd wordt mede beïnvloed door druk vanuit gemeente en het museum, omdat het museum al jarenlang gesloten is en langer dicht blijven reputatie- en financiële gevolgen heeft.

Vraag 4: Gezien de huidige situatie op de markt kiest de gemeente Groningen voor een niet openbare Europese aanbesteding met een selectie- en gunningsfase. Hoe kijkt u hier tegenaan? Is dit een reden voor u juist wel of niet mee te doen aan de aanbesteding?

Wat werd het meest genoemd?

- De niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure wordt door vrijwel alle partijen als passend gezien, gezien de complexiteit en de specialistische aard van het project.
- De procedure vormt geen belemmering voor deelname; voor meerdere partijen is dit zelfs een stimulans om wél mee te doen.
- Deze aanpak biedt structuur, kwaliteit en betere selectie, waardoor de kans op een passende match groter is.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Dialoogrondes met (beperkte) vergoeding werden gezien als waardevol om de meedenkkwaliteit van marktpartijen te beoordelen en deels te benutten zonder dat dit marktpartijen disproportioneel belast.

Zijn er afwijkende meningen?

- Er zijn geen inhoudelijke afwijkingen genoemd; de procedure wordt breed gedragen.
- Wel werd benoemd dat de selectie- en gunningsfase relatief lang duurt en daardoor spanning kan opleveren in de interne plannings.
- Daarnaast werd benadrukt dat het aantal geselecteerde partijen beperkt moet blijven om deelname aantrekkelijk te houden.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Een harde voorkeur voor een beperkt aantal kandidaten (circa 3–5), omdat bij grotere aantallen sommige partijen, met name installateurs, afhaken vanwege de benodigde tijdsinvestering en genoeg ander werk in de markt.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Breed gedragen steun voor de gekozen procedure
 - De procedure wordt gezien als passend, zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig.

- Partijen geven aan dat dit juist een positieve reden is om wel deel te nemen, omdat het de kans vergroot dat kwaliteit echt leidend wordt.
- Belang van zorgvuldige selectie en helder speelveld
 - Er is nadruk gelegd op het belang van een gelijk speelveld en duidelijke selectiecriteria.
 - Een klein aantal geselecteerde partijen draagt bij aan hogere kwaliteit en efficiënter werken.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Bij te grote aantallen kandidaten haken gespecialiseerde partijen af, vooral installateurs die grote inspanningen moeten leveren in de selectiefase.
- Aandachtspunt: duur van de procedure
 - De volledige selectie- en gunningsfase wordt als relatief lang ervaren, wat gevolgen kan hebben voor interne resourceplanning en doorlooptijd.
- Vraag om toelichting op marktanalyse
 - Enkele partijen vroegen om meer context bij de verwijzing naar de “huidige marktsituatie”, om beter te begrijpen waarom deze procedurevorm is gekozen.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Dialoogrondes worden als zeer positief ervaren, mits goed afgebakend en eventueel met beperkte vergoeding, omdat het de kwaliteit en transparantie vergroot zonder dat dit leidt tot overvraging van partijen.

Vraag 5: De nieuwbouw wordt later gerealiseerd dan de renovatie van de oudbouw, wat zijn volgens u hierbij de grootste aandachtspunten (denk hierbij aan ontwerp, gunning, verrekening van kosten etc.)?

Wat werd het meest genoemd?

- Raakvlakken en integraliteit tussen renovatie en nieuwbouw moeten zeer zorgvuldig worden beheerd, zowel technisch als organisatorisch.
- Een duidelijke scope, heldere demarcatie en technische afstemming zijn essentieel om misverstanden en meerwerk te voorkomen.
- De fasering, eerst oudbouw, later nieuwbouw, brengt risico's mee voor kosten, planning en logistiek.
- Renovatie en nieuwbouw moeten integraal worden ontworpen, vooral wat betreft installaties, verbindingen en toekomstige voorzieningen.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Demarcatie wordt aanzienlijk eenvoudiger wanneer één partij beide percelen uitvoert, omdat technische aansluitingen dan binnen één organisatie vallen.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen zien renovatie en nieuwbouw als twee volledig gescheiden projecten en pleiten voor een duidelijke scheiding in percelen.
- Andere partijen vinden het juist wenselijk dat één partij verantwoordelijk wordt voor beide percelen om afstemmingsproblemen te voorkomen.
- Er werd gevraagd om duidelijkheid over de mate waarin een integraal aanbod voor beide percelen mogelijk is.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Strakke beheersing van raakvlakken tussen oud- en nieuwbouw
 - Afstemming tussen ontwerp, vergunningen en fasering is cruciaal.
 - De technische raakvlakken moeten vooraf en tijdens de uitvoering worden geborgd.
 - De verbindingen tussen systemen moeten volledig bekend en uitgewerkt zijn.
- Duidelijke demarcatie en juiste informatie vooraf
 - Een actuele opname van de bestaande situatie is noodzakelijk, ook na restauratie opnieuw controleren.

- Alle technische koppelingen, aansluitingen en verbindingen moeten vooraf in kaart worden gebracht.
- Integrale ontwerpbenadering, vooral voor installaties
 - Renovatie en nieuwbouw moeten ontworpen worden alsof zij één gebouw vormen, met integrale installaties en uniforme aansluitpunten.
 - Voorzieningen voor nieuwbouw (zoals aansluitpunten, nutsvoorzieningen en WKO-koppelingen) moeten al tijdens de renovatiefase bekend zijn.
- Risico op kostenstijging door fasering
 - Een latere start van de nieuwbouw leidt tot blootstelling aan marktprijsstijgingen.
 - Een tijdsverschil tussen percelen kan leiden tot extra organisatorische complexiteit.
- Samenwerking en rolverdeling tussen percelen
 - Sommige marktpartijen pleiten voor duidelijke splitsing; anderen zien juist voordelen in één integraal perceel.
 - Vragen werden gesteld over de mogelijkheid om voor beide percelen gezamenlijk in te schrijven.

Vraag 6: Heeft u een voorstel voor of ervaring met een andere redelijke vergoeding over uw onderaannemers i.p.v. de gebruikelijke manier?

Wat werd het meest genoemd?

- Er is geen breed gedragen behoefte aan alternatieve vergoedingsmodellen; de meeste partijen willen vasthouden aan de gebruikelijke werkwijze.
- Transparantie in kostenopbouw en opslagen wordt als zeer belangrijk gezien.
- Coördinatievergoedingen worden als een passend en bekend alternatief genoemd wanneer deze nodig blijken.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Variant waarbij de installateur “losgekoppeld” wordt van de hoofdaannemer, met een coördinatievergoeding van ongeveer 3% en rechtstreekse facturatie aan de opdrachtgever in de realisatie fase, werd als optie genoemd.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen gaven aan dat alternatieve modellen niet passend zijn bij een risicovol project en daarom ongewenst.
- Anderen zien geen problemen met integrale uitvoering zonder extra opslag voor installateurs.
- Eén partij gaf aan dat de vraagstelling onduidelijk was.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Geen harde beperking op algemene kosten (AK), maar wel duidelijke afspraken om te voorkomen dat er onbedoeld stapeling van opslagen ontstaat bij onderaannemers.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Vast blijven houden aan bestaande werkwijzen
 - Voor risicovolle projecten werkt het beter om gebruik te blijven maken van vaste partners en bekende werkwijzen.
 - Beperkingen opleggen aan de traditionele verrekenmethodiek wordt als ongewenst gezien.
- Transparante kostenopbouw en eerlijke opslagen
 - Partijen willen op transparante en marktconforme wijze werken, met inzicht in alle prijzen en offertes.
 - Gebruikelijke AK- en W&R-opslagen worden als acceptabel ervaren zolang deze duidelijk worden verantwoord.

- Coördinatievergoeding als alternatief
 - Een separate coördinatievergoeding, doorgaans laag (0–2%), wordt als een goed alternatief gezien wanneer er meerdere onderaannemers moeten worden aangestuurd.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Rechtstreekse facturatie van de installateur aan de opdrachtgever in de bouwteamfase wordt als een manier gezien om dubbele opslagen te voorkomen en meerwaarde te behouden in het project.
- Integrale uitvoering zonder extra kosten
 - Sommige partijen rekenen geen extra vergoeding voor installateurs wanneer deze binnen de eigen integrale organisatie vallen.

Vraag 7: Welke risico's ziet u op het gebied van op deze wijze toewijzen en aanbesteden van de sloopwerkzaamheden? Hoe kunnen wij hier voor de aanbesteding nieuwbouw/renovatie op anticiperen?

Wat werd het meest genoemd?

- Er zijn aanzienlijke onzekerheden en risico's in monumentale sloop, zoals schade, trillingen, onbekende constructies en onvolledige informatie.
- Een duidelijke demarcatie tussen percelen en een helder afgebakende scope is noodzakelijk om misverstanden en dubbel werk te voorkomen.
- Sloop en demontage dienen te worden uitgevoerd door deskundige, restauratieve partijen met ervaring in kwetsbare monumenten.
- Vroegtijdige risicobeheersing, waaronder destructief onderzoek en nulmetingen, wordt gezien als essentieel.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er is al relevante documentatie beschikbaar, waaronder een schaderapport van de schade-expert en diverse historische en technische onderzoeken. Dit biedt een beter vertrekpunt voor de risicobeoordeling.
 - Een trillingsanalyse specifiek gericht op de toekomstige installaties (bijv. LBK's, warmtepompen, technische koppelingen) wordt als noodzakelijk gezien om schade aan bestaande bouw te voorkomen

Zijn er afwijkende meningen?

- Een enkele partij ziet sloop niet als risico, maar juist als voordeel wanneer het geïntegreerd is in de eigen scope, omdat dit afhankelijkheden vermindert.
- Alle andere partijen benoemen substantiële risico's die zorgvuldig moeten worden beheerst.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Risico op schade aan monument en omgeving
 - Monumentale elementen kunnen ernstig beschadigd raken door trillingen, zwaar transport of onbekende constructiestaat.
 - Sloop en demontage vragen om een fundamenteel andere benadering dan reguliere sloop; zorgvuldigheid en behoud staan centraal.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Een pointcloud van het pand is al beschikbaar, wat helpt om risico's nauwkeuriger in te schatten en om safer sloopvolgordes te bepalen.
- Duidelijke demarcatie tussen percelen
 - Het moet vooraf helder zijn welke sloopwerkzaamheden onder renovatie vallen en welke onder nieuwbouw.
 - Een verkeerde verdeling van verantwoordelijkheden kan leiden tot claims, stilstand of gaten in de scope.

- Vroegtijdige onderzoeken om risico's te beperken
 - Destructief onderzoek is noodzakelijk om onbekende constructies en risico's vroegtijdig te ontdekken.
 - Een nulmeting voorafgaand aan de sloop is belangrijk om schadeclaims te kunnen voorkomen en objectief te registreren.
- Uitvoering door de juiste partij
 - Monumentale sloop moet worden uitgevoerd door gespecialiseerde partijen met aantoonbare ervaring in restauratie en behoud.
 - Het demonteren van het monumentale deel door een restauratieve aannemer wordt als verstandig gezien.
- Integrale organisatie van sloop als risicoreductie
 - Wanneer sloop onderdeel is van de scope van één uitvoerende partij, kan dit afhankelijkheden verminderen en risico's beheersbaarder maken.
 - Het integreren van sloop en renovatie binnen één team kan een positief effect hebben op efficiëntie en veiligheid.

Vraag 8: Welke aandachtspunten wilt u de opdrachtgever op dit gebied meegeven?

Wat werd het meest genoemd?

- Goede afstemming, duidelijke scope en tijdige keuzes zijn cruciaal om het project beheersbaar te houden.
- De vaste inrichting/interieur moet vroegtijdig en zorgvuldig worden meegenomen om vertragingen en kostbare wijzigingen te voorkomen.
- Specialistische eisen en selectiecriteria, vooral bij sloop en renovatie, spelen een belangrijke rol en moeten expliciet worden meegenomen in de aanbesteding.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Het gebruikers(participatie)proces moet concreet en tastbaar worden ingericht, bijvoorbeeld met mock-ups, VR-visualisaties en zelfs 1:1 vloerprints om draaicirkels en gebruikerslogistiek te testen.

Zijn er afwijkende meningen?

- Een partij adviseerde om de vaste inrichting als afzonderlijke opdracht aan te besteden.
- Een andere partij wees nadrukkelijk op het gebruik van certificeringen en minimale eisen als selectiecriteria.
- Verder lopen de inhoudelijke zienswijzen sterk parallel en is er brede consensus.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Tijdige en duidelijke afbakening van werkzaamheden
 - Er moet een duidelijke demarcatie- en verantwoordelijkenlijst worden opgesteld.
 - Tijdige uitwerking en selectie van onderdelen voorkomt dat benodigde informatie pas laat beschikbaar komt.
- Interieur / vaste inrichting vroeg meenemen
 - Afstemming met gebruikers en ontwerpteam is essentieel om wijzigingen tijdens uitvoering te voorkomen.
 - Aansluitpunten, maatvoering en logistiek van levering moeten in de ontwerpfase worden vastgelegd.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Het gebruik van mock-ups, VR-modellen en 3D-visualisaties wordt sterk aanbevolen, omdat dit de gebruiker helpt keuzes tijdig en onderbouwd te maken.

- Selectie op kwaliteit en deskundigheid
 - Knock-out eisen zoals restauratiecertificering, veiligheidscertificaten en ISO-normen worden genoemd.
 - Er wordt geadviseerd selectiecriteria te richten op de aard van de werkzaamheden, niet enkel op bouwtype.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Het gunningsproces moet zeer expliciet worden geformuleerd, zodat aannemers niet afhaken omdat “te weinig speelruimte” of onduidelijkheid ontstaat.

Vraag 9: Zijn er op het gebied van minimumeisen en selectiecriteria aandachtspunten die u wilt meegeven?

Wat werd het meest genoemd?

- Ervaring moet aansluiten op de inhoudelijke opgave, zoals werk aan rijksmonumenten, complexe projecten en integrale installaties.
- Minimumeisen en certificeringen (zoals restauratie-erkend, ISO, VCA) spelen een belangrijke rol in het waarborgen van kwaliteit.
- De kwaliteit van het team en aandacht voor veiligheid worden gezien als belangrijke selectieaspecten.
- Selectiecriteria moeten niet te beperkend zijn, maar aansluiten bij de aard van het werk in plaats van bij niche-ervaring.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Veiligheid werd concreter gemaakt in de gesprekken door het expliciet noemen van SCL-trede 3 als zinvol minimaal selectie criterium in plaats van algemene veiligheidsvereisten.
 - Specifieke installatie-ervaring, zoals aantoonbare WKO-expertise en het werken met genormeerde installateurs, werd nadrukkelijk toegevoegd als relevant selectie criterium.

Zijn er afwijkende meningen?

- Er werd gepleit voor strengere eisen, zoals uitsluitend gecertificeerde restauratieaannemers en minimaal acht jaar relevante restauratierferenties.
- Andere partijen waarschuwden juist nadrukkelijk voor het “stapelen van eisen”, omdat te veel eisen marktwerking beperken.
- Museumervaring werd door sommigen beschouwd als te niche en dus te beperkend om als harde eis te stellen.
- Eén partij legde meer nadruk op veiligheid als primair selectie criterium dan de meeste andere partijen.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Brede, passende criteria in plaats van te niche eisen
 - Museale projecten zijn niche; criteria moeten daarom niet te specifiek zijn.
 - Selectie moet aansluiten op de aard van de werkzaamheden (restauratie, complexe installaties), niet per se op het bouwtype.
- Strengere minimumeisen en certificeringen
 - Er werd regelmatig gewezen op de noodzaak voor gecertificeerde restauratieaannemers.
 - Veiligheidsladder-niveau en basiscertificeringen zoals ISO en VCA werden genoemd als logische knock-out-criteria.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Veiligheid expliciet opnemen als selectie criterium via SCL-trede 3 in plaats van algemene veiligheidspunten

- WKO-ervaring en het werken met genormeerde installateurs werden benadrukt als belangrijker dan gehoopt zou worden op basis van de schriftelijke antwoorden.
- Ervaring met complexe en monumentale projecten centraal stellen
 - Ervaring met technische complexiteit, monumentale restauratie, WKO-systemen en houtbouw werd als essentieel benoemd.
 - Ontwerp- en engineeringervaring (bijvoorbeeld met BIM) werd ook relevant gevonden.
- Zorg voor realistische en werkbare selectiecriteria
 - Geen stapeling van eisen die de markt onnodig beperkt.
 - Bij voorkeur meerdere referentievarianten toestaan, zodat werkelijke expertise waarde weegt en niet alleen projecttype.
- Focus op teamkwaliteit en veiligheid
 - Teamervaring, samenwerking en veiligheidsvisie moeten leidend zijn in de beoordeling.

Vraag 10: Zijn er op het gebied van de gunningscriteria aandachtspunten die u wilt meegeven?

Wat werd het meest genoemd?

- Inschrijvingen bij complexe projecten zijn vaak moeilijk vergelijkbaar; daarom is behoefte aan duidelijke, eenduidige uitgangspunten in de gunningscriteria.
- De kwaliteit van het team, de samenwerking en de risicobeheersing moet een belangrijk onderdeel vormen van de EMVI-beoordeling.
- Veiligheid wordt als onderbelicht thema gezien en moet nadrukkelijker worden meegenomen in de gunning.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Gunningscriteria moeten ruimte laten voor onderscheidend vermogen; wanneer alles vooraf te strak is dichtgezet, zien sommige partijen geen meerwaarde meer en kunnen zij besluiten niet in te schrijven.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen verwijzen voor gunningscriteria rechtstreeks naar selectiecriteria en voegen weinig aanvullends toe.
- Eén partij legt sterk de nadruk op teamkwaliteit en soft skills, zoals samenwerking, focus en communicatie.
- Andere partijen kijken juist vooral naar harde inhoudelijke criteria zoals risicobeheersing, logistiek en projectorganisatie.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er werd benadrukt dat een te specifieke eis, zoals verplichte museumervaring, ongewenst is en breder gericht zou moeten zijn op monumentaal en technisch complex werk.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Voorkom onvergelijkbare inschrijvingen
 - Bij complexe projecten is het lastig om inschrijvingen “appels met appels” te vergelijken.
 - Partijen vragen om duidelijke en eenduidige uitgangspunten die leiden tot een eerlijk vergelijkingskader.
- Selecteer op kwaliteit van team, niet alleen op stukken
 - Een bouwteam moet worden geleid door ervaren personen die voldoende tijd hebben en focus op het project kunnen houden.
 - De kwaliteit van individuen in sleutelrollen (bijv. BIM-modelleers, werkvoorbereiders, restauratiespecialisten) mag als beoordelingscriterium worden ingezet.
- Gunningscriteria richten op waarde in plaats van alleen prijs

- Risicobeheersing, planning/logistiek en projectorganisatie worden gezien als relevante inhoudelijke gunningsonderdelen.
- Niet alleen financiële aspecten, maar vooral bijdrage aan beheersing, kwaliteit en voorspelbaarheid moeten meewegen.
- Zachte factoren meenemen: samenwerking en communicatie
 - Een goede samenwerking, duidelijke communicatie en een klik met het bouwteam worden essentieel geacht voor succes.
 - Soft skills moeten daarom expliciet onderdeel zijn van de EMVI-criteria.
- Veiligheid als expliciet gunningscriterium
 - Veiligheid komt nu te weinig terug in de gunningscriteria, terwijl dit volgens de markt bijzonder belangrijk is.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Veiligheid zou expliciet moeten worden opgenomen via EMVI-subcriteria, bijvoorbeeld een SCL-trede als minimumeis of subscore of een projectspecifiek veiligheidsplan als (deels) beoordelingscriterium.
 - Wanneer het aanbestedingspakket te volledig of te dicht getimmerd is, verdwijnt het onderscheidend vermogen van inschrijvers, waardoor minder partijen willen deelnemen.
 - Museumervaring als harde referentie-eis is te specifiek; de markt geeft aan dat monumentale ervaring en complexe technische renovaties veel relevanter zijn.

Vraag 11: Hoe kijkt u aan tegen het gebruiken van BIM in het ontwerpteam? Welke adviezen en of aandachtspunten heeft u daarbij als uitvoerende partij?

Wat werd het meest genoemd?

- BIM wordt door alle partijen gezien als waardevol en als een essentieel hulpmiddel binnen deze opgave.
- Heldere afspraken, protocollen en duidelijke verantwoordelijkheden zijn noodzakelijk voor effectief BIM-gebruik.
- Het scannen van de bestaande situatie (pointcloud of 3D-scan) wordt als cruciaal beschouwd, zeker bij renovatie van monumenten.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er is behoefte aan een geometrisch, voldoende gedetailleerd model ná het DO, als startpunt voor verdere engineering en integratie.

Zijn er afwijkende meningen?

- Er is brede consensus over het belang van BIM; geen echte afwijkingen.
- Sommigen zien BIM-engineering als de enige juiste werkwijze voor dit type projecten.
- Anderen leggen vooral nadruk op protocollen, rollen en databeheer.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Vooraf moet worden vastgelegd wie het BIM-model beheert, op welk detailniveau wordt gewerkt en wanneer modellering start; vaak neemt de aannemer vanaf de TO-fase het beheer van het BIM-model over.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Integraliteit en clashdetectie via BIM
 - Het model moet vanaf het begin worden ingezet om clashes en raakvlakken vroegtijdig te ontdekken.
 - De kwaliteit van het model, clashcontrole en consistente gegevensuitwisseling zijn kritische succesfactoren.
- Heldere afspraken, rollen en BIM-protocol

- Afspraken over werkwijze, rollen en verwachtingen moeten vooraf expliciet worden vastgelegd in een BIM-protocol.
- De verantwoordelijkheden van ontwerpers, adviseurs en uitvoerende partijen moeten duidelijk belegd zijn.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Vooraf afspreken wie het model beheert en wanneer het wordt overgedragen, bijvoorbeeld het ontwerpteam t/m DO en de aannemer vanaf TO.
- Scannen van de bestaande situatie
 - Een accurate pointcloud is noodzakelijk om risico's te beperken; werken met oude tekeningen wordt als onvoldoende zeker beschouwd.
 - Het monumentale deel moet volledig worden ingescand vanwege de lage toleranties en complexiteit van de bestaande structuur.
- BIM als basis voor kwaliteit en risicoreductie
 - Visualisaties en clashdetectie zorgen voor lagere faalkosten en verminderen ad-hoc oplossingen op de bouwplaats.

Vraag 12: Welke adviezen heeft u ten aanzien van het laten vastleggen van de rollen, taken en verantwoordelijkheden in de bouwteamfase (TO) en ten aanzien van het UO?

Wat werd het meest genoemd?

- Heldere afspraken, duidelijke taakverdeling en goed verwachtingsmanagement zijn van cruciaal belang voor een effectieve bouwteamfase en UO-fase.
- Rollen, taken en verantwoordelijkheden moeten expliciet worden vastgelegd in schema's, demarcatielijsten of protocollen.
- Een goede startbijeenkomst (Project Start-Up) helpt bij het creëren van gedeeld begrip en gezamenlijke doelen.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er werd een duidelijke fase-rolverdeling benoemd: t/m TO is het ontwerpteam leidend en adviseert de aannemer, in UO is de aannemer leidend en adviseert het ontwerpteam.
 - Er moet ruimte zijn voor een 'no-go' of exit-moment wanneer samenwerking niet functioneert of afspraken niet worden nagekomen.

Zijn er afwijkende meningen?

- Er zijn geen echte inhoudelijke afwijkingen; alle partijen benadrukken vooral het belang van duidelijkheid en expliciete afspraken vanaf de start.
- Sommigen leggen extra nadruk op cultuur en samenwerking als succesfactoren.
- Anderen wijzen op het belang van formele instrumenten, zoals DNR-kruisjeslijsten, om rollen en verantwoordelijkheden te borgen.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Helderheid en expliciete taakverdeling
 - Taken van alle partijen moeten eenduidig worden vastgelegd; denk aan verantwoordelijkheden voor uitvoeringstechniek, optimalisaties en kostenbewaking.
 - Een duidelijke demarcatielijst waarin staat wie waarvoor verantwoordelijk is, voorkomt discussie in latere fasen.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - De rolverdeling per fase (TO/UO) moet expliciet en bindend worden opgenomen in het bouwteamcontract.
- Structuur, planning en besluitvorming borgen

- Een proces-schema met mijlpalen en vaste beslismomenten voorkomt terugval op eerdere keuzes.
- Besluitvorming moet strak worden bewaakt, inclusief vastlegging van keuzes.
- Startfase serieus organiseren
 - Een Project Start-Up is essentieel om werkwijzen, verwachtingen en samenwerking helder af te stemmen.
 - Alle betrokkenen moeten een proactieve bijdrage leveren en worden meegenomen in de visie van opdrachtgever en ontwerpteam.
- Formele definities en standaardisatie
 - TO en UO moeten worden voorzien van duidelijke definities, zodat geen misverstanden bestaan over verantwoordelijkheden en overdrachtsmomenten.
 - Het gebruik van een instrument zoals de DNR-kruisjeslijst helpt hierbij en biedt structuur.
- Taken en verantwoordelijkheden in de BIM-context
 - Taken en rollen rondom BIM moeten vastliggen in het BIM-protocol, inclusief wie verantwoordelijk is voor modellering, beheer en verificatie.

Vraag 13: Welke aandachtspunten wilt u het ontwerpteam meegeven t.a.v. van:

i. Ruimtebeslag technische installaties;

ii. Exploitatie van de installaties.

Wat werd het meest genoemd?

- Vroegtijdig rekening houden met het ruimtebeslag en de technische inpassing van installaties wordt als essentieel gezien.
- Een gedetailleerde opname of scan van de bestaande situatie (pointcloud/3D-scan) is noodzakelijk om installaties correct te kunnen inpassen.
- Exploitatie, onderhoudbaarheid en energieverbruik moeten vanaf de ontwerpfase worden meegenomen in keuzes voor installaties en routing.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er werd benadrukt dat installatieruimtes structureel te klein worden ontworpen, waardoor vroeg en gedetailleerd nadenken over installatieroutes, ruimtebeslag en technische schachten noodzakelijk is.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen verwezen voor inhoudelijke adviezen geheel naar de installateur.
- Anderen leggen vanuit een monumentaal perspectief nadruk op ontwerpfilosofie (zoals de restauratieladder) of esthetiek (“installaties mogen zichtbaar zijn”).
- Ook zijn er partijen die veel technischer kijken en bijvoorbeeld specifieke aandacht vragen voor trillingen, verdeelkasten, warmteopwekking of aardbevingsbestendigheid.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Vroegtijdige technische eisen en inpassing
 - Al in de vroege fases eisen formuleren, omdat niet elk installatieconcept past in een monument of binnen de beperkte ruimte.
 - Rekening houden met de omvang van schachten, technische ruimten, ventilatie- en leidingtracés en onderhoudstoegankelijkheid.
- Exacte opname / scanning van de bestaande situatie
 - Een volledige pointcloud van bestaande bouw wordt als noodzakelijke basis beschouwd.
 - Het monumentale deel moet met lage toleranties in 3D worden ingemeten om verrassingen te voorkomen.

- 3D-scannen maakt het mogelijk om installaties nauwkeurig te ontwerpen en clashes te voorkomen.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Er is al een pointcloud beschikbaar, wat de startpositie van het ontwerpteam versterkt.
- Exploitatie, onderhoudbaarheid en energiegebruik vanaf ontwerp meenemen
 - Het installatieconcept moet worden gekoppeld aan een toekomstgericht MJOP.
 - Toekomstige exploitatiekosten, energieprestaties en vervangingslogistiek moeten vroeg worden meegenomen.
 - Onderhoudbaarheid en toegankelijkheid zijn cruciale aspecten, vooral in monumenten waar ruimte schaars is.
- Flexibiliteit in het ontwerp
 - Het ontwerpteam moet voldoende vrijheid houden om alternatieve indelingen of installieroutes mogelijk te maken.
 - Technische ruimtes moeten niet “dichtgespecificeerd” worden voordat de uitvoerende partijen aan tafel zitten.
- Installaties in monumenten vragen extra zorg
 - De restauratieladder moet worden gevolgd, zo min mogelijk inbreuk op casco en historische bouwdelen.
 - Installatiekeuzes (isolatie, ventilatiebelasting, warmteopwekking) worden beperkt door de monumentale context.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Trillingsgevoeligheid van het monument en het effect van installaties daarop moet worden onderzocht, zodat ontwerp oplossingen hierop kunnen anticiperen.

Vraag 14: Hoe kijkt u aan tegen het bouwen in de binnenstad op een beperkte bouwplaats? Welke aandachtspunten wilt u meegeven ten aanzien van veiligheid, bouwlogistiek en overlast voor omwonenden?

Wat werd het meest genoemd?

- Binnenstedelijk bouwen op een beperkte bouwplaats vraagt om strakke logistieke regie, zoals just-in-time leveren, minimale opslag en slim organiseren van verkeersstromen.
- Omgevingsmanagement is cruciaal om overlast te beperken en draagvlak te behouden.
- Veiligheid staat centraal, vooral door de krappe ruimte en nabijheid van publiek, fietsers en leveranciers.
- De beperkte bouwplaats zorgt voor uitdagingen rond bereikbaarheid, aanvoer en werkruimte.

Zijn er afwijkende meningen?

- Een partij noemde expliciet een alternatieve aanvoerroute via het water.
- Een andere partij legde extra nadruk op ontwerpkeuzes die veiligheid en hinder beperken (bijvoorbeeld prefabricatie of materiaalkeuze).
- Een derde partij benoemde de meest uitgebreide aanpak, inclusief BLVC-plan, intensieve communicatie en stakeholdermanagement.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Logistiek en bereikbaarheid strak organiseren
 - Binnenstedelijke aanvoer vraagt om nauwkeurige planning; alternatieve routes moeten worden overwogen.
 - Een logistieke hub buiten de stad kan het aantal verkeersbewegingen drastisch beperken.
 - Beperkte opslag en intensieve verkeersstromen vragen om een fijnmazige strategie voor transport en levering.

- Door transporten te combineren kan het aantal logistieke bewegingen aanzienlijk worden verminderd.
- Omgevingsmanagement structureel en proactief inzetten
 - Actieve communicatie met omwonenden en ondernemers is noodzakelijk om hinder te beperken en vertrouwen te behouden.
 - Een goed uitgewerkt BLVC-plan ondersteunt dit en helpt verwachtingen te managen.
 - Regelmatige bewoners- en stakeholderbijeenkomsten houden de omgeving betrokken en geïnformeerd.
- Veiligheid borgen ondanks beperkte ruimte
 - Veiligheidszones moeten duidelijk worden ingericht en gemarkeerd.
 - Werken in een druk gebied vraagt om zorgvuldig afschermen en beschermen van publiek en medewerkers.
 - Veiligheidsvoorzieningen (zoals hijsroutes en valbeveiliging) moeten bewust in het ontwerp worden opgenomen.
- Krappe bouwplaats vraagt om slimme keuzes in ontwerp en uitvoering
 - Ontwerpen moeten rekening houden met veilig werken op hoogte, beperkte ruimte en minimale hinder.
 - De kade kan, waar mogelijk, worden ingezet als hulpgebied voor tijdelijke opslag, transport of parkeren.
 - Binnenstedelijk bouwen wordt door sommige partijen omschreven als “bouwen door een brievenbus”, wat vraagt om zeer fijnmazige procesbeheersing en planning.

Vraag 15: Hoe kijkt u aan tegen het bouwen in de binnenstad op een beperkte bouwplaats? Welke aandachtspunten wilt u meegeven ten aanzien van veiligheid, bouwlogistiek en overlast voor omwonenden?

Wat werd het meest genoemd?

- Onderhoud moet vroeg in het ontwerp en in de bouwteamfase worden meegenomen om kosten, risico's en uitvoerbaarheid te borgen.
- Toekomstige onderhoudbaarheid vraagt om doordachte materiaal- en installatiekeuzes.
- Een goede inventarisatie van de bestaande situatie is essentieel om verrassingen tijdens onderhoud te voorkomen.
- Afstemming met omgeving en gebruikers blijft belangrijk, ook bij onderhoudsaspecten zoals bereikbaarheid en hinder.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen benoemen slechts één specifiek aandachtspunt, zoals het scheiden van onderhoudscontracten tussen E&W en bouwkundig.
- Een andere partij gaf geen aanvullende aandachtspunten m.b.t. onderhoud, afwijkend van de rest die dit wel belangrijk vindt.
- Enkele partijen benaderen onderhoud vooral vanuit een sociaal-organisatorische invalshoek, zoals communicatie met de omgeving.
- Andere partijen benaderen het juist technisch-detailgericht, met nadruk op ruimte voor service, veiligheid en vervangingslogistiek.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Ontwerp toekomstbestendig en onderhoudsvriendelijk maken
 - Het gebouw moet onderhoudsvriendelijk en duurzaam worden opgebouwd, met aandacht voor lange levensduur van materialen.
 - Materialen moeten ontworpen worden op een lifecycle van 30–50 jaar.
- Ruimte voor onderhoud en vervanging van installaties

- Installaties moeten niet worden weggewerkt in slecht toegankelijke zolders of kelders.
- Er moet voldoende ruimte blijven voor inspecties, onderhoud, vervanging en veilige toegang.
- Vroegtijdige inventarisatie en aanpak monumentale context
 - De bestaande situatie moet grondig worden opgenomen om verrassingen te voorkomen.
 - Dit is extra belangrijk in monumentale gebouwen waar technische ruimte schaars is.
- Veiligheid tijdens onderhoud
 - Bij onderhoudswerkzaamheden moeten voldoende veiligheidsmaatregelen, werkruimte en vluchtwegen beschikbaar zijn.
- Heldere scheiding van onderhoudscontracten
 - Het kan zinvol zijn om onderhoud op te delen in E&W en bouwkundig om verantwoordelijkheden helder te houden.

Vraag 16: Heeft u lessons learned uit vergelijkbare projecten?

Wat werd het meest genoemd?

- Monumentale projecten vragen om gespecialiseerde kennis, vakmanschap en een uiterst zorgvuldige aanpak.
- Vroegtijdige en grondige inventarisatie van de bestaande situatie voorkomt verrassingen tijdens ontwerp en uitvoering.
- Goede samenwerking en afstemming met opdrachtgever, omgeving en stakeholders is cruciaal voor een voorspelbaar verloop.
- Ervaring met geïntegreerde aanpakken, vooral in binnenstedelijke projecten en combinaties van renovatie/nieuwbouw, wordt als belangrijke les genoemd.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;
 - Partijen benadrukten het belang van een structurele aanpak voor het borgen van lessons learned binnen de bouwteamfase, bijvoorbeeld door een afgesproken procedure waarin ervaringen actief worden gedeeld en verwerkt.

Zijn er afwijkende meningen?

- Sommige partijen deelden vooral referentieprojecten in plaats van concrete lessen, waarmee zij indirect het belang van ervaring en kennisdeling benadrukten.
- Andere partijen benadrukten vooral procesmatige aspecten, zoals het realistisch managen van verwachtingen.
- Er waren partijen die extra nadruk legden op het toepassen van lessons learned binnen de bouwteamfase zelf.

Belangrijkste aandachtspunten volgens de markt

- Zorgvuldigheid en respect voor monumentale bouw
 - Er moeten medewerkers worden ingezet die goed begrijpen hoe zorgvuldig gewerkt moet worden in een monumentaal pand.
 - Een combinatie van renovatie en restauratie vraagt om specifieke kennis en ervaring.
- Grondige opname en nulmetingen vooraf
 - De bestaande situatie moet vooraf nauwkeurig in kaart worden gebracht om verrassingen te voorkomen.
 - Een nulmeting is noodzakelijk om toekomstige discussies over scheurvorming of schade te voorkomen.
 - Asbestonderzoeken mogen geen aannames bevatten; destructief onderzoek is noodzakelijk wanneer twijfel bestaat.
- + Mondelinge marktconsultatie aanvulling;

- Voorbeelden uit eerdere projecten (bijv. doorgezakte houten kappen, houtworm in constructies, LC-installaties die scheurvorming veroorzaakten) benadrukken de noodzaak voor vroegtijdige constructieve checks en monitoring.
- Technische risico's vroeg onderzoeken
 - Trillingsgevoeligheid van het monument moet vooraf worden onderzocht.
 - Geluidsproductie, zeker in een binnenstedelijke omgeving, vereist gebiedsoverschrijdende berekeningen.
- Belang van omgevingscommunicatie
 - Communicatie met omwonenden, gebruikers en stakeholders moet structureel worden georganiseerd.
 - Informatieavonden, inloopsprekuren en duidelijke updates vergroten draagvlak en vertrouwen.
- Ervaring actief meenemen in de bouwteamfase
 - Ervaringen uit vergelijkbare projecten moeten worden gebruikt om het proces slimmer en veiliger in te richten.
 - Structurele documentatie en overdracht van lessons learned bevordert voorspelbaarheid en kwaliteit.

Bijlagen