



## Aanbesteding Verduurzaming vastgoed Marktconsultatiedocument

Aanbestedende dienst: Gemeente Zwolle

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Intern documentnr./zaaknummer |                  |
| Ons referentienummer          | 24.Z.150         |
| Versie                        | 1.0              |
| Status                        | Definitief       |
| Datum                         | 27 februari 2025 |

## Inhoud

|     |                                                   |    |
|-----|---------------------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding .....                                   | 3  |
| 1.1 | Aanleiding en context.....                        | 3  |
| 1.2 | Doel marktconsultatie.....                        | 3  |
| 1.3 | Leeswijzer .....                                  | 4  |
| 2   | Vragen voor Marktconsultatie.....                 | 5  |
| 1.1 | Vragen.....                                       | 5  |
| 3   | Procedure marktconsultatie.....                   | 8  |
| 3.1 | Versturen marktconsultatiedocument .....          | 8  |
| 3.2 | Eén op één gesprekken .....                       | 8  |
| 3.3 | Vervolg na marktconsultatie.....                  | 8  |
| 4   | Administratieve voorwaarden marktconsultatie..... | 9  |
| 4.1 | Gelijke informatie .....                          | 9  |
| 4.2 | Vorbehouden.....                                  | 9  |
| 4.3 | Intellectueel eigendom .....                      | 9  |
| 4.4 | Taal .....                                        | 9  |
| 4.5 | Rechten.....                                      | 9  |
| 4.6 | Kostenvergoeding .....                            | 9  |
| 4.7 | Status informatie .....                           | 9  |
| 4.8 | Melding onregelmatigheden.....                    | 9  |
| 4.9 | Toepasselijk recht en geschillen .....            | 10 |

# 1 Inleiding

De opdrachtgever c.q. aanbestedende dienst is de gemeente Zwolle.

## 1.1 Aanleiding en context

De gemeente Zwolle wil haar maatschappelijk vastgoed de komende jaren verder verduurzamen, aansluitend op de lokale ambities en nationale regelgeving. Door CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren, levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan de wereldwijde klimaatproblematiek en het tegengaan van de opwarming van de aarde. De gemeente heeft een routekaart opgesteld voor haar kernportefeuille bestaande uit circa 125 gebouwen. Deze routekaart brengt in beeld hoe de gemeente Zwolle aan de doelen uit het Klimaatakkoord, de aanvullende EU-doelstelling en gemeentelijke ambities voor 2030 kan voldoen.

Daarbij wordt ook de financiële impact inzichtelijk gemaakt. De uiteindelijke doelstelling is om binnen dertig jaar een drastische vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren. Dit doel is vastgelegd in het akkoord van Parijs en bekrachtigd in het Klimaatakkoord. Met als doel om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Vanuit het Klimaatakkoord is voor 2030 de doelstelling van 49% CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 1990 gesteld. In de EU is dit verder aangescherpt tot een doelstelling van 55% CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 1990. Nederland volgt de aangescherpte EU-doelstelling die in 2021 is bekrachtigd. Een stevig doel op korte termijn. Vanuit de routekaart worden steeds gebouwen geselecteerd die verduurzaamd gaan worden. Hiervoor wordt DuMaVa subsidie aangevraagd. De verwachting is dat er jaarlijks ongeveer vijf gebouwen verduurzaamd worden, mede afhankelijk van de cofinanciering die de raad beschikbaar stelt.

De scope van de verduurzaming betreft het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot door het toepassen van verduurzamingsmaatregelen op gebouwniveau. Uiteraard gaat deze verduurzaming hand in hand met andere opgaven zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulair bouwen. De focus ligt op de CO<sub>2</sub>-reductie en aardgasvrije of zoveel mogelijk de beperking van het aardgasverbruik in onze gebouwen. Dit is conform landelijk gehanteerde richtlijnen bij verduurzaming van bestaand vastgoed. Het neemt niet weg dat het wenselijk is om bij investeringen na te denken over het combineren van de opgaven.

De eerstvolgende gebouwen die verduurzaamd moeten worden zijn:

- Het Bewegingshuis (Overtoom 1 t/m 5)
- Gymzaal Zwarteweg (Zwarteweg 122)
- Het Anker (Voorsterweg 36)
- Voormalige Elbertschool (Veemarkt 35-40)
- Wijkboerderij De Klooienberg (Klooienberglaan 1)
- Wijkcentrum Holtenbroek (Bachlaan 20)

De hierboven genoemde gebouwen zijn allemaal in gebruik. De meeste gebouwen kunnen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet of niet geheel vrijgemaakt worden en daarnaast moet de bedrijfsvoering door kunnen gaan. Voor aanvullende informatie over de werkzaamheden aan de gebouwen zijn in de bijlage het energiebesparingsonderzoek van het Bewegingshuis en een overzicht van de werkzaamheden per gebouw toegevoegd.

## 1.2 Doel marktconsultatie

Als onderdeel van het proces om tot kwalitatief goede aanbesteding, zowel qua procedure als inhoud te komen, wordt deze marktconsultatie gehouden. De aanbestedende dienst ziet deze marktconsultatie als een kans om marktpartijen vroegtijdig te consulteren rondom hun ideeën met

betrekking tot een aantal hoofdkeuzes/vraagstukken die in de aanbesteding een plek zullen moeten krijgen (zie hoofdstuk 2).

### **1.3 Leeswijzer**

Dit marktconsultatiedocument is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft een aantal hoofdkeuzes/vraagstukken en de vragen die de aanbestedende dienst in dat kader aan marktpartijen wil voorleggen. Hoofdstuk 3 geeft het proces van de marktconsultatie weer. Ten slotte gaat hoofdstuk 4 in op de administratieve voorwaarden.

## 2 Vragen voor Marktconsultatie

Zoals aangegeven zullen een aantal hoofdkeuzes/vraagstukken voor de komende aanbesteding uitgewerkt moeten worden. Dit zijn:

1. Meerjarige samenwerking
2. Individuele projecten
3. Aanbesteding

De aanbestedende dienst bewandelt verschillende paden om informatie te verzamelen teneinde goed onderbouwde keuzes te kunnen maken. Eén van deze paden betreft deze marktconsultatie waarin we marktpartijen uitnodigen hun ideeën/voorstellen met betrekking tot deze hoofdkeuzes met ons te delen.

De navolgende paragrafen bevatten de vragen die we aan u willen voorleggen en waarop wij graag een reactie zouden willen ontvangen.

### 1.1 Vragen

#### **Meerjarige samenwerking**

Gemeente Zwolle wil een langdurige samenwerking van minimaal 5 en maximaal 10 jaar met twee opdrachtnemers aangaan, zodat we voldoende capaciteit aan ons weten te binden om de verduurzamingsopgave voor de komende jaren te realiseren. Een opdrachtnemer dient zowel bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Het is aan opdrachtnemer hoe hij zich gaat organiseren, waarbij het voor de gemeente Zwolle van belang is dat er in vaste teams samengewerkt wordt, zowel tijdens de bouwteamfase als tijdens de realisatie.

In eerste instantie gaat het om de genoemde panden in hoofdstuk 1. De komende jaren zullen er nog meer panden verduurzaamd moeten gaan worden.

Verder vinden we het belangrijk dat we van elkaar en van de projecten kunnen leren. We verwachten dat er een leereffect optreedt als we met vaste teams gaan werken aan zowel de zijde van de gemeente Zwolle als die van de partijen. Na oplevering van een project zal er een gezamenlijke evaluatie plaatsvinden.

1. Hoe kijken jullie aan tegen de hiervoor geschetste meerjarige samenwerking?
2. Wat vinden jullie belangrijk in een meerjarige samenwerking?
3. Wat heeft u minimaal nodig van de gemeente Zwolle om tot een succesvolle samenwerking te komen? Denk bijvoorbeeld aan een samenwerking in een bouwteam.
4. Hoeveel projecten kunnen jullie op jaarbasis realiseren, gezien de omvang en de realisatietermijnen? Hou rekening met zowel engineering in de bouwteamfase als capaciteit in de realisatiefase. Zie de tabel met projectinformatie hieronder.
5. Hoe borgen jullie kennis en continuïteit binnen jullie organisatie gedurende de samenwerking? We zitten zelf te denken aan het werken met vaste teams qua organisatie en in te zetten personen (aannemer, installateur en benodigde adviseurs).
6. Ons beleid gaat uit van het stimuleren van de lokale economie. Welke mogelijkheden ziet u om het lokale MKB te betrekken bij de uitvoering van de opdracht?

#### **Individuele projecten**

Per project wil de gemeente Zwolle samen met de gecontracteerde partijen de beste aanpak bepalen. Dit kan zijn samen in bouwteam de werkzaamheden uitwerken, of dat de gemeente Zwolle een ingenieursbureau de werkzaamheden laat uitwerken in een werkomschrijving of bestek. Voor de huidige zes projecten hebben we in de tabel hieronder aangegeven wat ons een logische aanpak lijkt.

Per project geven we een taakstellend budget mee waarvoor het werk gerealiseerd dient te worden. In geval van een bouwteam verwachten we dat de te contracteren partij leidinggeeft aan het bouwteam en de noodzakelijke stappen zet om het project succesvol te realiseren binnen budget.

Projecten tot €3,0 mln. willen we één op één gunnen aan één van de partijen. Partijen kunnen daarbij ook voorkeuren uitspreken voor bepaalde projecten. De gemeente Zwolle spant zich ervoor in om het werk naar rato te verdelen. Projecten boven de €3,0 mln. zullen in concurrentie weggezet worden tussen beide partijen. Voor de contractering in geval van bouwteam maken we gebruik van een bouwteamovereenkomst op basis van de DNR 2011, de realisatie zal plaatsvinden op basis van de UAV 2012. De gemeente Zwolle heeft de voorkeur dat de werkzaamheden voor de zomer van 2026 afgerond moeten zijn, met uitzondering van de Elbertschool.

| Gebouw                       | Type werkzaamheden                   | Wijze van samenwerking | Verwachte aanneemsom (ex. BTW) | Uiterlijk oplevering vanwege verstrekte subsidie | Maximale bouwtijd (excl. engineering/bouwteamfase)                        |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Bewegingshuis                | Zie document Sweco                   | Bouwteam               | Ca. €4,0 mln.                  | September 2027                                   | 9 maanden met gefaseerde uitvoering (i.v.m. beschikbaar houden van zalen) |
| Gymzaal Zwarteweg            | Zie document Sweco                   | Bouwteam               | Ca. €1,0 mln.                  | September 2027                                   | 3 maanden (zomerperiode)                                                  |
| Wijkboerderij De Klooienberg | Monumentaal pand, zie document Sweco | Bouwteam               | Ca. 850k                       | September 2027                                   | 3 maanden gefaseerde uitvoering                                           |
| Voormalige Elbertschool      | Monumentaal pand, zie document Sweco | Bouwteam               | Ca. 2,7 mln.                   | September 2027                                   | 9/12 maanden met gefaseerde uitvoering                                    |
| Het Anker                    | Zie document Sweco                   | Werkomschrijving       | Ca. 260k                       | September 2026                                   | 2 maanden                                                                 |
| Wijkcentrum Holtenbroek      | Zie document Sweco                   | Werkomschrijving       | Ca. 700k                       | September 2026                                   | 3 maanden (fasering of zomerperiode)                                      |

7. Hoe kijken jullie tegen de hiervoor aangegeven aanpak van individuele projecten aan?
8. Hoe kijken jullie tegen de gedeelde documenten van Sweco aan?
9. We hebben onder andere het rapport van het Bewegingshuis gedeeld, hoe zouden jullie dit project aanpakken, neem ons mee in de stappen die jullie zouden doorlopen?
10. Welke risico's ziet u op voorhand bij de uitvoering van deze projecten en hoe kunnen wij deze verminderen? Ga hierbij in op de risico's bij aanbesteding, bouwteam en uitvoering.
11. Zijn er specifieke knelpunten in vergunningen, regelgeving of beschikbaarheid van materialen en diensten?

## **Aanbesteding**

Gemeente Zwolle wil de partijen contracteren op basis van een openbare of niet-openbare aanbesteding. De voorkeur gaat uit naar een niet-openbare procedure, dit gezien de verwachte grote interesse in de opdracht en op deze wijze kan de inspanning beperkt worden tot vijf partijen die een offerte dienen uit te brengen. Gunning vindt plaats op basis van Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding. Deze verhouding wordt in een later stadium vastgesteld.

12. Hebben jullie een voorkeur voor een openbare of niet-openbare procedure? Wat zijn uw ervaringen met vergelijkbare aanbestedingen?
13. Kent u vergelijkbare Europese aanbestedingen waarmee wij als gemeente Zwolle ons voordeel kunnen doen?
14. Wat zijn onderscheidende EMVI-criteria?
15. In hoeverre hebben jullie ervaring met soortgelijke opdrachten, in de vorm van een meerjarige samenwerking, dan wel individuele verduurzamingsopgaven? Kunnen jullie referenties overleggen? Hier zal bij de aanbesteding om gevraagd worden.
16. Wat zijn voor u de belangrijkste overwegingen om in te schrijven op de aanbesteding? Zijn er belemmeringen waardoor u mogelijk niet inschrijft? Hoe kunnen we deze wegnemen?
17. Heeft u verdere suggesties of aandachtspunten die wij mee moeten nemen in de aanbesteding?

### **3 Procedure marktconsultatie**

De procedure voor deze marktconsultatie omvat de volgende vier stappen:

1. Verzenden marktconsultatiedocument naar de marktpartijen
2. Eén op één gesprekken met de marktpartijen
3. Verwerking van de gegevens tot een resumé
4. Voor zover wenselijk/mogelijk opnemen van relevante aspecten in de aanbestedingsdocumenten

#### **3.1 Versturen marktconsultatiedocument**

Ter voorbereiding op de één op één gesprekken is dit document op 27 februari 2025 verzonden naar de geselecteerde marktpartijen.

#### **3.2 Eén op één gesprekken**

Alle geselecteerde marktpartijen worden uitgenodigd voor een één op één gesprek om de vragen van de gemeente Zwolle te bespreken. Deze gesprekken vinden plaats op woensdag 12 maart 2025. De gesprekken vinden plaats op het Stadskantoor, Lübeckplein 2, 8017 JZ te Zwolle. We verzoeken u om maximaal met twee personen deel te nemen aan het gesprek.

Ter voorbereiding op het gesprek verzoeken wij u om vooraf een korte en beknopte beantwoording op onze vragen te geven. Zo kunnen we uw antwoorden alvast doornemen en tijdens het gesprek gericht ingaan op openstaande punten.

Bij de gesprekken met de marktpartijen zullen minimaal twee vertegenwoordigers vanuit de aanbestedende dienst aanwezig zijn. De aanbestedende dienst streeft daarbij naar zo groot mogelijke transparantie met betrekking tot de marktpartijen waarmee eventuele overleggen worden gevoerd.

Van elk gesprek wordt een vertrouwelijk gespreksverslag opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de betreffende marktpartij. De gemeente behoudt zich daarbij het recht voor om geen gedetailleerde terugkoppeling te geven van alle reacties en ideeën van marktpartijen.

#### **3.3 Vervolg na marktconsultatie**

De aanbestedende dienst zal naar aanleiding van de marktconsultatie een document opstellen, als resumé, waarin op hoofdlijnen de reacties en de conclusies zijn opgenomen. Indien noodzakelijk naast de versie voor extern gebruik ook een versie voor intern gebruik.

De externe versie zal geen bedrijfsnamen bevatten en ook zal bedrijfsvertrouwelijke informatie van deelnemende marktpartijen hierin niet opgenomen zijn, tenzij de gemeente hiertoe door wel- of regelgeving dan wel een rechterlijke uitspraak toe worden gedwongen. De bevindingen van de marktconsultatie vormen input voor de te kiezen aanbestedingsprocedure/-vorm en de aanbestedingsdocumenten. In de aanbesteding zal de externe versie van het resumé van de marktconsultatie worden opgenomen, alsmede de conclusies die wij hebben getrokken.

## **4 Administratieve voorwaarden marktconsultatie**

### **4.1 Gelijke informatie**

De aanbestedende dienst hecht eraan dat alle marktpartijen toegang hebben tot dezelfde informatie. Dit is de reden dat het resumé van de marktconsultatie wordt gedeeld met de deelnemers van de marktconsultatie en ook bij de aanbesteding zal mee worden gepubliceerd.

### **4.2 Voorbehouden**

Dit marktconsultatiedocument is geschreven in het kader van de marktconsultatie voor de Aanbesteding Verduurzaming vastgoed. Dit document kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op de aanbesteding waarvoor de marktconsultatie als voorbereiding dient of op enkele andere aanbesteding.

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om:

- de planning van de marktconsultatie, zoals in dit document geschetst, aan te passen; en/of
- de betreffende aanbesteding(en) op andere wijze dan in dit document beschreven, uit te voeren of niet uit te voeren; en/of
- het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.

Door het deelnemen aan de marktconsultatie stemt de deelnemende marktpartij onvoorwaardelijk in met hetgeen bepaald is in het voorliggende marktconsultatiedocument.

### **4.3 Intellectueel eigendom**

Opdrachtgever heeft al het intellectueel eigendomsrecht (bijvoorbeeld het auteursrecht) op de door hem bij deze marktconsultatie verstrekte documenten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om zonder toestemming deze documenten te verveelvoudigen.

### **4.4 Taal**

De taal die in de gesprekken en de publicaties wordt gebruikt, is Nederlands.

### **4.5 Rechten**

Er kan geen enkel recht worden ontleend aan de informatie die wordt verstrekt in de context van de marktconsultatie. Zowel de gesprekken als schriftelijke documentatie moeten worden gezien als algemene mogelijkheden/richtingen voor de procedure en de aanpak door de aanbestedende dienst.

### **4.6 Kostenvergoeding**

De deelnemende marktpartijen aan deze marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.

### **4.7 Status informatie**

De informatie die is weergegeven in dit document is indicatief. De aanbestedende dienst wijzen iedere aansprakelijkheid voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van deze informatie van de hand. Deelnemende marktpartijen dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij overigens relevant achten in verband met hun deelname aan de marktconsultatie.

### **4.8 Melding onregelmatigheden**

Indien een deelnemende marktpartij meent dat informatie en/of een bepaling in het voorliggende marktconsultatiedocument en/of andere documenten onjuist, onrechtmatig of op andere wijze

onregelmatig is, dan dient de deelnemende marktpartij de aanbestedende dienst per omgaande te informeren. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van *berichten* in TenderNed.

#### **4.9 Toepasselijk recht en geschillen**

De verhouding tussen de aanbestedende dienst en de deelnemende marktpartijen wordt uitsluitend beheerst door het Nederlandse recht.