



Aanbesteding Verduurzaming vastgoed

Samenvatting beantwoording marktconsultatie

Aanbestedende dienst: Gemeente Zwolle

Intern documentnr./zaaknummer	
Ons referentienummer	24.Z.150
Versie	1.0
Status	Definitief
Datum	30 april 2025

1. Hoe kijken jullie aan tegen de hiervoor geschetste meerjarige samenwerking?

Partijen zijn zeer positief over het aangaan van een meerjarige samenwerking. Ze zien hierin grote voordelen, zoals het opbouwen van onderlinge kennis, kostenreductie, procesoptimalisatie en continuïteit in de uitvoering. Een samenwerking voor een initiële periode van vier jaar, met mogelijkheden tot verlenging, wordt breed gedragen. Er wordt gesproken over partnerschap waarin het bouwteam volledig geïntegreerd samenwerkt met de gemeente.

2. Wat vinden jullie belangrijk in een meerjarige samenwerking?

Partijen benadrukken het belang van open en transparante communicatie, met korte lijnen en vaste aanspreekpunten. Vertrouwen, flexibiliteit en gelijkwaardigheid worden genoemd als randvoorwaarden. Daarnaast wordt kennisdeling als essentieel beschouwd, samen met periodieke evaluaties, gezamenlijke doelstellingen en het monitoren van prestaties via KPI's. Een professionele borging van financiële kaders en heldere regierollen zijn eveneens belangrijk.

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.

Om succesvol samen te werken, geven partijen aan behoefte te hebben aan heldere strategische kaders, een vast aanspreekpunt en tijdige besluitvorming. Wederzijds vertrouwen en open communicatie zijn volgens hen noodzakelijk, evenals gedeelde verantwoordelijkheid binnen het team. Verder vragen zij om inzicht in de langetermijnvisie van de gemeente en toegang tot volledige en actuele gebouwinformatie.

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.

De uitvoeringscapaciteit wordt over het algemeen als toereikend beschouwd, mits er sprake is van een goede afstemming en fasering. Partijen geven aan dat zij het prettig vinden om maximaal één tot twee projecten gelijktijdig in uitvoering te hebben. In uitzonderlijke gevallen kunnen meerdere projecten parallel lopen, tot een maximum van vijf.

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).

Alle partijen werken standaard met vaste projectteams, die indien nodig worden aangevuld met vaste externe partners. Door vaste contactpersonen en projectmanagers in te zetten, wordt continuïteit geborgd. Daarnaast gebruiken partijen interne borgingsmechanismen zoals checklisten en proceslijsten om opgedane kennis structureel vast te leggen en toe te passen.

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?

De bereidheid om het lokale MKB te betrekken is groot. Partijen geven aan gebruik te maken van bestaande netwerken en langdurige samenwerkingen met regionale partners.

7. Hoe kijken jullie tegen de hiervoor aangegeven aanpak van individuele projecten aan?

De voorgestelde aanpak wordt als goed werkbaar gezien. Wel benadrukken partijen dat taakstellende budgetten voldoende flexibel moeten zijn om projectafwijkingen op te vangen. Bij de verdeling van opdrachten onder drempelwaarden is het wenselijk om werkzaamheden evenwichtig en transparant tussen partijen te verdelen.

8. Hoe kijken jullie tegen de gedeelde documenten van Sweco aan?

De gedeelde documenten worden als een prima startpunt ervaren. Tegelijkertijd zien partijen de noodzaak om aanvullend onderzoek uit te voeren, bijvoorbeeld naar netcongestie, specifieke welstandseisen en actuele energiedata. Ook wijzen zij op het belang van detailinformatie voor een realistische raming en uitvoering.

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?

Partijen zouden het project aanvliegen met een uitgebreide voorbereidingsfase, waaronder een nulmeting en een intensieve dialoog met gebruikers. Zij benadrukken het belang van gefaseerde realisatie, zodat de functionaliteit van bestaande gebouwen zoveel mogelijk behouden blijft tijdens de uitvoering.

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.

De belangrijkste risico's liggen onder andere in onduidelijke eisen, beperkte beschikbaarheid van vergunningen, stikstofwetgeving, capaciteitsbeperkingen en netcongestie. Door heldere vraagspecificaties, goed vooronderzoek en duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling kunnen veel van deze risico's volgens partijen in een vroeg stadium worden ondervangen.

11. Zijn er specifieke knelpunten in vergunningen, regelgeving of beschikbaarheid van materialen en diensten?

Vergunningen, regelgeving rondom energiecongestie en de implementatie van de Wet Kwaliteitsborging worden als grootste aandachtspunten genoemd. De beschikbaarheid van materialen wordt over het algemeen niet als belemmerend ervaren, al blijven levertijden op specialistische installaties wel een aandachtspunt.

12. Hebben jullie een voorkeur voor een openbare of niet-openbare procedure? Wat zijn uw ervaringen met vergelijkbare aanbestedingen?

Partijen geven duidelijk de voorkeur aan een niet-openbare procedure. Zij zien hierin voordelen zoals een hogere winkans, een efficiënter proces, minder administratieve lasten en het vermijden van onnodige kosten voor voorbereiding en inschrijving.

13. Kent u vergelijkbare Europese aanbestedingen waarmee wij als gemeente Zwolle ons voordeel kunnen doen?

Enkele genoemde voorbeelden zijn aanbestedingen bij COA, diverse grote gemeenten en Enexis.

14. Wat zijn onderscheidende EMVI-criteria?

Belangrijke EMVI-criteria die worden genoemd zijn onder andere samenwerking en communicatie, duurzaamheid en circulariteit, innovatie (bijvoorbeeld SMART building), sociale return (SROI) en lokale betrokkenheid. Ook een sterke focus op TCO (Total Cost of Ownership) wordt als onderscheidend gezien.

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.

Alle partijen beschikken over ruime ervaring met verduurzamingsopgaven en meerjarige samenwerkingsverbanden. Zij kunnen referenties overleggen van vergelijkbare projecten binnen zowel gemeentelijke als landelijke kaders.

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?

Belangrijke motivatie om in te schrijven is de mogelijkheid om een langdurige samenwerking aan te gaan waarin partnerschap en prestatiegericht werken centraal staan. Belemmeringen kunnen ontstaan als de focus te veel ligt op de laagste prijs of als contractvoorwaarden onredelijke risico's bij de opdrachtnemer leggen.

17. Heeft u verdere suggesties of aandachtspunten die wij mee moeten nemen in de aanbesteding?

Partijen adviseren om het aantal opdrachtnemers te beperken tot maximaal twee, om ruimte te bieden voor innovaties en om dialoogsessies en presentaties op te nemen als onderdeel van de gunningsprocedure. Zij raden aan om lessen te trekken uit vergelijkbare aanbestedingen bij andere gemeenten.