

Samenvatting Marktconsultatie

Openbare Europese aanbesteding Extern Projectbureau

Noorderp∞rt



Samenvatting marktconsultatie Extern Projectbureau

Op 19 maart 2025 heeft Noorderpoort een marktconsultatie uitgezet om informatie van de markt te ontvangen voorafgaand aan een mogelijke aanbestedingsprocedure. Dit is een open en vrijblijvende uitwisseling van informatie met marktpartijen, bedoeld om inzichten te verkrijgen die bijdragen aan het formuleren van een goed onderbouwde opdracht. In totaal hebben drie partijen een reactie ingediend.

Hieronder volgt de geanonimiseerde samenvatting van de ingediende reacties.

Algemene Ervaring en Expertise

1. Wat is, op basis van de beschikbare informatie, uw visie op dit project? Zijn er nog aanvullingen of verduidelijkingen nodig op de geschetste taken en verantwoordelijkheden?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Door één partij wordt het project gezien als complex en inspirerend, door de binnenstedelijke ligging, de combinatie van nieuwbouw en terreinherinrichting en de specifieke onderwijsfunctie. Dit vraagt om stevige regie op visie, ruimte en proces.
- Eén partij geeft belangrijke aandachtspunten aan: het begeleiden van het RFPvE met onderwijs en gebruikers, afstemming met de gemeente, participatie met de omgeving en procesregie tussen gebouw en landschap.
- Eén partij vraagt om meer duidelijkheid over de rol van bestaande gebouwen, fasering en tijdelijke huisvesting. Ook wordt geadviseerd het facilitair en technisch PvE te verduidelijken. Vanwege de vergunningen wordt aangeraden eerst het ontwerp uit te werken voordat uitvoerende partijen worden gecontracteerd.

2. Kunt u uw ervaring schetsen met vergelijkbare projecten in een onderwijsomgeving en publieke sector?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij benadrukt ervaring met huisvestingstrajecten in het middelbaar beroepsonderwijs en brede scholen, waarbij praktijkgericht onderwijs centraal staat. Zij werkten intensief samen met gebruikers en onderwijsteams en zijn vertrouwd met besluitvormingsstructuren binnen publieke instellingen.
- Eén partij noemt een breed palet aan ervaring, van strategische huisvestingsplannen tot en met uitvoering en nazorg van renovatie- en nieuwbouwprojecten. Als voorbeeld wordt de nieuwbouw van een circulair schoolgebouw voor een hogeschool aangehaald.
- Eén partij verwijst naar ervaring met vastgoed- en campusontwikkeling op verschillende onderwijsniveaus en hebben gewerkt aan onderwijsgebouwen binnen een groene omgeving.

3. Kunt u uw ervaring schetsen met vergelijkbare projecten in een binnenstedelijk omgeving waarbij sprake is van politieke gevoeligheid van de locatie?

De antwoorden van de partijen hadden veel raakvlakken.

- Alle partijen geven aan ervaring te hebben met binnenstedelijke projecten en het omgaan met politieke gevoeligheden en verschillende stakeholders. Eén partij heeft gewerkt aan een groot circulair schoolgebouw en één partij heeft gewerkt aan een muziekschool.

4. Wat is uw visie op de huidige marktontwikkelingen, en welke aanpak adviseert u aan Noorderpoort voor het contracteren van de expert voor de bouw van de nieuwe schoollocatie? Daarnaast, hoe kijkt u aan tegen de gunningscriteria om tot een kwalitatieve aanbesteding te komen?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij benadrukt de onzekerheid van de markt en adviseert Noorderpoort om invloed te behouden door niet vroegtijdig afspraken met uitvoerende partijen te maken. Gunning op kwaliteit heeft daarbij de voorkeur, eventueel met een vaste prijs of prijsbandbreedte.
- Eén partij ziet de meerwaarde van integrale projectteams, maar adviseert een gefaseerde Europese aanbesteding: eerst het projectmanagementbureau, dan het ontwerpteam, en pas later de bouwkundige uitvraag. In de gunning adviseert deze partij te letten op ervaring met aanbesteden, marktkennis en strategisch inzicht.
- Eén partij legt de nadruk op het proces van gunning: zorg voor transparantie, gebruik dialoogronden, en maak de beoordelingswijze concreet.

5. Hoe zorgt u voor een optimale samenwerking tussen verschillende stakeholders in ons project?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij adviseert om deze vraag op te nemen in de aanbesteding zodat inschrijvers hun visie kunnen delen. Een andere partij begint elk project met een stakeholderanalyse en vertaalt dit naar een projectstructuur met duidelijke rollen en verantwoordelijkheden.

Projectaanpak en Innovatie

6. Hoe zou uw team een complex project zoals dat van Noorderpoort aanpakken?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij stelt dat een complex project als dit vraagt om een sterk Plan van Aanpak met duidelijke resultaten, planning, financiën en een heldere projectstructuur inclusief escalatielijn.
- Eén partij legt de nadruk op het integraal benaderen van huisvesting binnen de bredere gebouwde omgeving en het begeleiden van complexe strategische vraagstukken.
- Eén partij adviseert om bij de beoordeling van het plan van aanpak te letten op de inzet van een multidisciplinair team, een stapsgewijs proces waarin onderwijs, ontwerp en omgeving samenkomen, en een heldere overlegstructuur.

7. Welke innovatieve methoden of technologieën gebruikt u om projecten efficiënter te beheren?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij geeft aan dat budgetbewaking en planningssystemen toepasbaar kunnen zijn als innovatie methode.
- Eén partij stelt dat er in het projectteam een breed palet aan expertise nodig is, afhankelijk van de projectfase, met specifieke nadruk op huisvestingsadviseurs, inhoudelijke experts en kostendeskundigen in de definitiefase.
- Eén partij streeft ernaar processen slimmer en efficiënter te organiseren zonder concessies te doen aan kwaliteit. De partij geeft aan innovatieve methoden en technologieën toe te passen die afgestemd zijn op de projectfase en de ambities van het project.

8. Hoe gaat u om met risico's en onverwachte wijzigingen tijdens het bouwproces?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij geeft aan dat het accent bij het beoordelen van het Plan van Aanpak gelegd kan worden op het opstellen van een risicodossier en flexibiliteit in het aangeboden projectteam.
- Eén partij geeft aan zich te richten op het identificeren van de belangen van betrokken partijen en het creëren van draagvlak door middel van interviews en sessies. Dit helpt bij het in kaart brengen van verschillen in financiering en risicobereidheid, waardoor succesfactoren en obstakels vroegtijdig inzichtelijk worden. Daarnaast wordt er gekeken

naar transparante financieringsmogelijkheden om een realistisch en haalbaar plan te ontwikkelen.

- Eén partij geeft aan dat een risico-inventarisatie onderdeel is van het Plan van Aanpak. Deze moet geactualiseerd en bewaakt worden.

Duurzaamheid en Duurzaamheid en Maatschappelijke Meerwaarde

9. Welke strategieën past u toe om duurzaamheid en circulair bouwen te integreren in uw projecten, en op welke wijze wordt de actuele kennis op het gebied van verduurzaming geborgd?

Alle partijen geven aan duurzaamheid en circulariteit actief te integreren in hun werkwijze. Wel liggen er verschillen in de antwoorden.

- Eén partij stelt dat duurzaamheid integraal onderdeel is van hun projecten, met aandacht voor klimaatadaptatie, CO₂-neutraliteit, gesloten waterkringlopen en het welzijn van gebruikers. Circulaire ontwerpprincipes en materiaalgebruik worden toegepast, met oog voor lage levenscycluskosten en een hoge gebouwwaarde.
- Eén partij benadrukt het belang van het vroegtijdig definiëren van duurzaamheidsambities. Door het proces hierop in te richten en ruimte te bieden aan innovatie uit de markt, wordt actuele kennis ingebracht en geborgd. Er wordt actief gezocht naar vernieuwende ideeën, onder andere door inspiratie op te doen in de markt.
- Eén partij adviseert bij het beoordelen van een plan van aanpak nadruk te leggen op integrale duurzaamheidsaanpak, inclusief innovatieve methoden zoals circulair afschrijven, levensduurdenken en het structureel bijhouden van ontwikkelingen in wet- en regelgeving.

10. Hoe draagt uw aanpak bij aan maatschappelijke doelstellingen, zoals social return en verduurzaming, en op welke wijze komt uw visie op circulair, natuur inclusief en biobased bouwen hierin tot uiting?

Twee partijen tonen aan hoe maatschappelijke doelstellingen zoals social return en verduurzaming centraal staan in hun aanpak:

- Eén partij geeft aan dat de sociale en duurzame doelstellingen onderdeel zijn van de aanpak. Deze worden op basis van gezamenlijke inzichten vastgesteld en verankerd in de projectorganisatie.
- Eén partij benadrukt het belang van het formuleren van de juiste aanbestedingscriteria om ontwerp- en uitvoeringsteams te prikkelen tot circulair, biobased en natuur inclusief ontwerpen. Daarbij is er aandacht voor social return, bijvoorbeeld door gunningscriteria te richten op opleidingsplekken of lokale werkgelegenheid.

Kosten en Efficiëntie

11. Hoe waarborgt u kostenefficiëntie zonder in te boeten op kwaliteit?

Alle partijen onderstrepen het belang van samenwerking en transparantie om zowel kostenefficiëntie als kwaliteit te waarborgen:

- Eén partij stelt dat het proces begint met het goed definiëren van kwaliteitsdoelen en het bijbehorende budget. Door in de definitiefase al realistische kaders te stellen en de Total Cost of Ownership als leidraad te nemen, wordt gestuurd op duurzame keuzes. Via Risicodragend Projectmanagement wordt extra zekerheid geboden op het gebied van kosten, planning en kwaliteit.
- Eén partij benadrukt dat kostenefficiëntie bereikt wordt door het ontwerpteam verantwoordelijk te maken voor eigen bouw- en exploitatiekostenramingen, met één partij die de integrale begroting opstelt. Het projectmanagement toetst deze begroting en draagt zorg voor de totaliteit van de stichtingskosten, waarbij ook exploitatiekosten worden meegenomen.
- Eén partij stelt dat een kostenefficiënt project begint bij een duidelijke uitvraag naar het ontwerpteam, waarin budget en verantwoordelijkheden expliciet zijn benoemd. Door de aanbesteding van het ontwerpteam onder regie van het projectmanagementbureau te laten verlopen, kunnen kosten en kwaliteit vanaf de start beter worden bewaakt.

12. Welke methodes gebruikt u om transparantie in kostenbeheersing en ramingen te waarborgen?

De partijen benadrukken het belang van samenwerking, controle en zichtbaarheid om kostenbeheersing en transparantie in ramingen te waarborgen:

- Eén partij geeft aan dat transparantie wordt gerealiseerd door de ramingen actief te delen met zowel de opdrachtgever als het ontwerpteam. Hierdoor ontstaat vroegtijdig inzicht en gedeeld eigenaarschap over financiële keuzes.
- Eén partij werkt met een webbased systeem waarin alle kosten worden bijgehouden en realtime inzichtelijk zijn. Hierdoor is voor alle betrokkenen op elk moment duidelijk wat de stand van zaken is ten aanzien van gemaakte en verwachte kosten.
- Eén partij adviseert om een onafhankelijke kostendeskundige in te schakelen die gedurende het proces de ontwerpkeuzes toetst op financiële haalbaarheid. Deze taak kan desgewenst onderdeel zijn van het takenpakket van de projectmanager.

Samenwerking en Communicatie

13. Hoe zorgt u ervoor dat communicatie tussen opdrachtgever, opdrachtnemers en andere belanghebbende partijen soepel verloopt?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij geeft aan gebruik te maken van een helder communicatieplan: Een duidelijk communicatieplan wordt opgesteld, waarin zowel interne als externe communicatie wordt gestructureerd en afgestemd op verschillende doelgroepen. Dit omvat ook een overlegstructuur op verschillende niveaus, zoals strategisch, tactisch en operationeel.
- Eén partij meldt gebruik te maken van een overlegstructuur en samenwerking: Er wordt gewerkt met een overlegstructuur die wordt vastgelegd in het plan van aanpak en communicatieplan. Dit zorgt voor continu overleg en goede samenwerking in verschillende gremia.
- Eén partij laat weten gebruik te maken van een stakeholdersanalyse: Het project begint met een gedegen stakeholdersanalyse, waarbij de rollen van betrokken partijen duidelijk worden gedefinieerd. Een projectstructuur wordt opgezet waarin verantwoordelijkheden en communicatie duidelijk zijn.

14. Kunt u voorbeelden geven van succesvolle samenwerkingen in uw eigen projecten en wat daarvan de belangrijkste leerpunten waren?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij geeft aan dat actieve teamsessies worden georganiseerd om het functioneren van teams te evalueren en te verbeteren. Dit biedt inzicht in elkaars drijfveren en bevordert wederzijds respect.
- Eén partij meldt dat succesvolle samenwerkingen vaak worden besproken in publicaties, zoals een boek over succesvol projectmanagement, waarin voorbeelden en ervaringen uit projecten worden gedeeld (ook al worden de specifieke leerpunten hier niet verder besproken).
- Eén partij geeft aan dat praktijkvoorbeelden worden gebruikt om de aanpak van succesvolle samenwerkingen en lessons learned te illustreren.

Flexibiliteit en Schaalbaarheid

15. Hoe past u uw dienstverlening aan bij veranderende wensen of onvoorziene omstandigheden?

De partijen reageerden wisselend op deze vraag.

- Eén partij geeft aan dat teams met diverse expertises zorgen voor schaalbaarheid en flexibiliteit. Daarnaast wordt in veel projecten een supportteam ingezet dat als sparringpartner kan fungeren en snel opgeschaald kan worden bij veranderende omstandigheden.
- Eén partij geeft aan dat de flexibiliteit van het team wordt versterkt doordat kennis niet bij één persoon ligt, wat het mogelijk maakt om snel op- en af te schalen. Het Expertise Centrum van de partij biedt ook directe toegang tot specialisten, die snel kunnen worden ingezet wanneer het project dit vereist.
- Eén partij meldt dat regelmatige overlegmomenten met de opdrachtgever en gebruikers bieden ruimte voor flexibel bijsturen. Veranderingen worden als een onderdeel van het proces gezien, en de werkwijze is ingericht om ruimte voor dialoog te bieden, vooral in complexe projecten.