

Verslag Marktconsultatie Gerechtsgebouw Maastricht

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft in het kader van de voorbereiding van de aanbesteding voor de nieuwbouw van het Gerechtsgebouw Maastricht een marktconsultatie uitgevoerd. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met zeven marktpartijen bestaande uit aannemers, architecten en een adviesbureau.

De consultatie had als doel om inzicht te verkrijgen in de interesse vanuit de markt, de voorwaarden waaronder marktpartijen bereid zijn deel te nemen aan de aanbesteding en aandachtspunten voor de inrichting van de aanbestedingsprocedure en contractvorm.

Het RVB bedankt alle deelnemers voor hun openheid, betrokkenheid en de constructieve bijdrage tijdens de gesprekken.

Algemene indruk

De marktconsultatie laat zien dat er brede interesse bestaat voor de opgave. De geraadpleegde partijen geven aan dat het project qua omvang en complexiteit in beginsel binnen hun portefeuille past. Daarbij wordt wel aangegeven dat de uiteindelijke beslissing om deel te nemen afhankelijk is van het moment van publiceren (en de vroegtijdige bekendmaking van het publicatiemoment), de aanbestedingsopzet, de benodigde tenderinspanning en vergoeding, de risicoverdeling en de mate waarin ruimte wordt geboden voor optimalisatie en innovatie.

De markt ziet het project als een bijzondere en maatschappelijk relevante opgave, waarbij aspecten als veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, architectonische kwaliteit en gebruikerservaring samenkomen.

Ontwerputwerking

Tijdens de gesprekken is uitgebreid gesproken over de gewenste mate van ontwerputwerking voorafgaand aan de aanbesteding. De meeste architectenbureaus geven aan geen behoefte te hebben aan een volledig uitgewerkt ontwerp vanuit het RVB. Wel wordt het belangrijk gevonden dat duidelijke randvoorwaarden aanwezig zijn in de vorm van een Programma van Eisen, ruimtelijke uitgangspunten, een beeldkwaliteitsvisie en heldere projectambities. En als er al noodzakelijke keuzes gemaakt zijn door het RVB in de voorbereiding, dat daar een heldere en herleidbare toelichting van bijgevoegd wordt.

De architectenbureaus zien voordelen in het bieden van ontwerpvrijheid binnen duidelijke kaders. Hierdoor ontstaat ruimte om kennis en expertise vanuit ontwerp, uitvoering en onderhoud integraal in te zetten en om te sturen op bouwbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en levensduurkosten.

Tegelijkertijd wordt benadrukt dat een volledig blanco startpunt niet wenselijk is. Heldere uitgangspunten en projectdoelstellingen worden gezien als belangrijke voorwaarden om tot goede en vergelijkbare inschrijvingen te komen.

Tenderinspanning

Vrijwel alle partijen vragen aandacht voor de verhouding tussen de benodigde tenderinspanning en de omvang van de opdracht. Er wordt aangegeven dat geïntegreerde contracten met een substantiële ontwerpcomponent aanzienlijke investeringen vragen van inschrijvende partijen. De markt geeft daarom aan belang te hechten aan een proportionele uitvraag, een duidelijke fasering van de aanbesteding en een passende vergoeding voor de inspanningen die van inschrijvers worden gevraagd.

Daarnaast wordt geadviseerd om de ontwerputvraag te richten op de belangrijkste projectspecifieke vraagstukken, zodat onderscheidend vermogen ontstaat zonder dat een volledig gebouwon ontwerp hoeft te worden uitgewerkt.

Concurrentiegericht dialogoog

Een concurrentiegericht dialogoog wordt door een aantal partijen gezien als een passende aanbestedingsvorm voor deze opgave.

De markt ziet meerwaarde in het voeren van inhoudelijke gesprekken over uitgangspunten, risico's, ontwerpkeuzes en projectambities. Daarbij wordt het belang benadrukt van voldoende dialogomomenten en tijdige terugkoppeling vanuit het RVB.

Ook wordt gewezen op de meerwaarde van betrokkenheid van gebruikers en stakeholders tijdens de verdere uitwerking van de opgave.

Contractvorm en risicoverdeling

De marktconsultatie laat zien dat verschillende partijen ervaring hebben met geïntegreerde contracten en bereid zijn om binnen een DBM-constructie deel te nemen aan de aanbesteding.

Een aantal partijen ziet voordelen in een tweefasenaanpak, met name vanuit het oogpunt van risicoreductie en gezamenlijke optimalisatie. Tegelijkertijd geven meerdere partijen aan dat een reguliere DBM-aanbesteding goed uitvoerbaar is wanneer de uitgangspunten helder zijn en de risicoverdeling evenwichtig wordt ingericht.

In de gesprekken is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor risico's die beperkt beïnvloedbaar zijn door marktpartijen, zoals omgevingsfactoren, vergunningen, archeologie en andere externe onzekerheden.

Duurzaamheid en circulariteit

De markt vraagt om duidelijke en meetbare duurzaamheidsdoelstellingen en een transparante beoordelingsmethodiek. Daarbij wordt aangegeven dat duurzaamheidsambities effectief kunnen worden vertaald naar concrete prestaties wanneer vooraf duidelijk is hoe deze worden gewaardeerd binnen de aanbesteding.

Naast technische duurzaamheid zijn ook thema's als materiaalhergebruik, levensduur, flexibiliteit van het gebouw en gebruikersbeleving benoemd.

Meerdere partijen benadrukken daarnaast het belang van de kwaliteit van de gebouwomgeving, daglichttoetreding, materialisering en de uitstraling van het gebouw als bijdrage aan de duurzaamheid op lange termijn.

Onderhoud en levensduur

Partijen geven aan dat de relatie tussen ontwerp, bouw en onderhoud belangrijke kansen biedt om de totale levensduurkosten van het gebouw te optimaliseren. Daarbij zijn verschillende inzichten gedeeld over de optimale lengte van de onderhoudsperiode.

In algemene zin wordt geadviseerd om levensduurkosten nadrukkelijk mee te wegen bij de verdere uitwerking van de aanbesteding.

Belangrijkste aandachtspunten vanuit de markt

De gesprekken hebben geleid tot een aantal terugkerende aandachtspunten:

- Zorg voor een duidelijke, consistente en projectspecifieke vraagspecificatie.
- Houd de tenderinspanning proportioneel ten opzichte van de opdrachtomvang.
- Richt de ontwerpuitvraag op de belangrijkste projectspecifieke ontwerpvragestukken.
- Bied voldoende ruimte voor innovatie en optimalisatie door marktpartijen.
- Maak beoordelingscriteria objectief, transparant en meetbaar.
- Definieer duurzaamheidsambities en beoordelingsmethodieken helder.
- Zorg voor een evenwichtige risicoverdeling.
- Organiseer voldoende ruimte voor dialoog en terugkoppeling.
- Informeer de markt tijdig over de verdere aanbestedingsplanning.

Vervolg

Het RVB gebruikt de opbrengsten van de marktconsultatie bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding. De ontvangen inzichten dragen bij aan het verder aanscherpen van de aanbestedingsstrategie, contractopzet en uitvraag.

Het RVB bedankt alle deelnemers nogmaals voor hun waardevolle bijdrage en kijkt uit naar de verdere samenwerking met de markt bij deze bijzondere opgave.