

Geanonimiseerde samenvatting van de marktconsultatie: Verduurzaming Stadhuiscomplex

Inleiding

De gemeente Amsterdam heeft een marktconsultatie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en ambities van marktpartijen voor de verduurzaming van het Stadhuiscomplex. Dit complexe project, gelegen in het hart van de stad, omvat de verduurzaming van gevels en daken met als doel een CO₂-reductie van 21% ten opzichte van 1990. Tijdens de consultatie zijn verschillende aspecten van de aanbesteding besproken, waaronder de perceelindeling, de aanbestedingsprocedure, de contractvorm, de kerncompetenties, de gunningsmethodiek en de risico's. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen en adviezen uit de marktconsultatie.

1 Perceelindeling: één of twee percelen?

Een van de eerste vraagstukken die tijdens de marktconsultatie aan bod kwam, was de voorgestelde opsplitsing van de opdracht in twee percelen: één voor de verduurzaming van de gevel en één voor de verduurzaming van de daken. De meningen hierover waren verdeeld, waarbij de verschillen vooral voortkwamen uit de achtergrond en specialisatie van de deelnemende partijen.

Partijen gaven aan dat een opsplitsing in twee percelen tot aanzienlijke risico's kan leiden. Zij benadrukten dat technische aansluitingen tussen gevel en dak cruciaal zijn en dat werken naast of boven elkaar veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Daarnaast zou een opsplitsing leiden tot dubbele bouwplaatsvoorzieningen, zoals steigers en logistieke voorzieningen, wat extra kosten en coördinatieproblemen met zich meebrengt. Ook zou de gemeente meer moeten investeren in afstemming tussen de partijen, wat de kans op miscommunicatie en vertraging vergroot. Deze partijen pleitten daarom voor een integrale aanbesteding in één perceel, waarbij één partij verantwoordelijk is voor de coördinatie en uitvoering van zowel gevel- als dakwerkzaamheden.

Gespecialiseerde partijen, zoals dak- en gevelbedrijven, zagen juist voordelen in de voorgestelde opsplitsing. Zij gaven aan dat de werkzaamheden aan gevels en daken duidelijk te onderscheiden disciplines zijn, die elk hun eigen specialistische kennis en uitvoeringsmethodieken vereisen. Door de opdracht in twee percelen uit te zetten, kunnen de meest deskundige partijen per onderdeel inschrijven, wat de kwaliteit van de uitvoering ten goede komt. Wel erkenden zij dat een goede afstemming tussen de percelen essentieel is. Zij adviseerden om contractueel duidelijke afspraken te maken over raakvlakken, zoals planning, logistiek, veiligheid en afstemming met gebruikers. Daarnaast werd geadviseerd om een centrale coördinatiestructuur op te zetten, waarbij de opdrachtgever of een leidende partij verantwoordelijk is voor de integrale afstemming.

Uit de consultatie bleek dat de meerderheid van de partijen de voorkeur geeft aan één perceel, vanwege de risico's op faalkosten, vertraging en afstemmingsproblemen bij een opsplitsing. Dit advies zal worden meegenomen in de verdere voorbereiding van de aanbesteding.

2 Aanbestedingsprocedure: Europese niet-openbare aanbesteding

De gemeente heeft gekozen voor een Europese niet-openbare aanbesteding, waarbij maximaal vijf partijen worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Deze keuze werd over het algemeen als passend beschouwd voor de aard en complexiteit van het project. De procedure maakt het mogelijk om in de selectiefase te toetsen op relevante ervaring, organisatiekracht en geschiktheid voor binnenstedelijke, logistiek complexe projecten.

Toch waren er ook kritische geluiden. Verschillende partijen gaven aan dat vijf uitgenodigde partijen te veel is, omdat dit de slagingskans voor individuele partijen verkleint. In de huidige markt, waarin veel vraag is naar bouwcapaciteit, kan een groot aantal uitgenodigde partijen ertoe leiden dat bedrijven afzien van deelname, omdat de investering in het opstellen van een inschrijving te groot wordt in verhouding tot de kans op gunning. Een aantal van drie uitgenodigde partijen werd als gebruikelijker en realistischer beschouwd.

Daarnaast werd geadviseerd om in de gunningsfase ruimte te bieden voor nadere toelichting op de visie en aanpak van de inschrijvende partijen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een presentatie of dialoogsessie over logistiek, fasering en omgevingsmanagement. Op deze manier kan de gemeente beter onderscheid maken tussen partijen op basis van kwaliteit en uitvoerbaarheid, wat bijdraagt aan een succesvol project.

3 Contractvorm: STABU-bestek en UAV 2012

Voor de contractvorm heeft de gemeente gekozen voor een STABU-bestek op basis van de UAV 2012. Deze keuze werd door de meeste partijen als gangbaar en herkenbaar beschouwd. Een STABU-bestek biedt duidelijkheid over de scope, technische eisen en detaillering, terwijl de UAV 2012 een vertrouwd juridisch kader vormt voor de uitvoering van werkzaamheden. Dit draagt bij aan transparantie, voorspelbaarheid en beheersbaarheid tijdens de uitvoering.

Toch waren er ook enkele kanttekeningen. Zo werd opgemerkt dat de contractvorm weinig ruimte biedt voor eigen inbreng van marktpartijen, zoals specialistische kennis en innovatieve oplossingen. Daarnaast werd gewezen op het risico dat er te weinig aandacht is voor kwaliteitscertificeringen, zoals veiligheidsnormen (VCA, Veiligheidsladder) en duurzaamheidskeurmerken (CO₂-bewust, ISO 9001). Een aantal partijen adviseerde om het STABU-bestek aan te vullen met een *Beste Prijs-Kwaliteitverhouding* (BPKV)-benadering, zodat er meer ruimte is voor kwalitatieve aspecten naast de prijs.

Een ander aandachtspunt betrof de aansprakelijkheid. Een van de partijen adviseerde om de aansprakelijkheid te beperken tot €5.000.000, conform de aansprakelijkheidsverzekering. Als dit bedrag vanuit risicodekking voor de gemeente te laag is, zou dit voorafgaand aan de aanbesteding met verzekeraars moeten worden afgestemd.

4 Kerncompetenties: ervaring en deskundigheid

De gemeente heeft voor elk perceel specifieke kerncompetenties gedefinieerd waaraan inschrijvende partijen moeten voldoen. Deze competenties hebben betrekking op ervaring met complexe gevel- en dakrenovaties, werken in een binnenstedelijke omgeving en werken aan monumentaal of bijzonder vastgoed. De partijen werd gevraagd om aan te geven welke aantallen en bedragen zij geschikt achten voor deze competenties.

Uit de reacties bleek dat de voorgestelde eisen sterk uiteenliepen. Gespecialiseerde partijen, zoals dak- en gevelbedrijven, gaven de voorkeur aan hoge eisen, bijvoorbeeld een minimale opdrachtwaarde van €5.000.000 en een gerenoveerd oppervlak van 15.000 m² voor gevelrenovaties. Zij beschikken over de benodigde referenties en willen voorkomen dat te veel partijen kunnen inschrijven. Aannemende partijen daarentegen gaven de voorkeur aan lagere eisen, bijvoorbeeld een minimale opdrachtwaarde van €500.000 en een oppervlak van 500 m², omdat zij vaak werken met onderaannemers en de werkzaamheden in deelopdrachten uitvoeren. Een ander discussiepunt was de herkomst van de referenties. De huidige formulering stelt dat een onderneming zich alleen kan beroepen op ervaring als deze de werkzaamheden zelf heeft uitgevoerd. Dit werd als onduidelijk ervaren, omdat bij verduurzamingsprojecten vaak sprake is van een hoofdaannemer die verantwoordelijk is voor de coördinatie en uitvoering, terwijl specialistische werkzaamheden door onderaannemers worden uitgevoerd. Partijen adviseerden om de voorwaarde zo te formuleren dat ook ervaring als hoofdaannemer, inclusief regie en eindverantwoordelijkheid, kan worden ingebracht.

Tot slot werd geadviseerd om de eisen niet te veel te stapelen in één kerncompetentie. Zo werd voorgesteld om de eisen voor werken aan monumentaal vastgoed (bijv. behoud van karakteristieke elementen, beperking van overlast) te scheiden van de eisen voor werken in een complexe omgeving. Op deze manier kunnen partijen beter aansluiten bij de specifieke eisen van het project.

5 Gunningsmethodiek: prijs versus kwaliteit

De gemeente heeft gekozen voor een gunningsmethodiek waarbij de opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving, gebaseerd op de beste prijs-kwaliteitverhouding. De voorgestelde verhouding is 40% prijs en 60% kwaliteit. Deze keuze werd over het algemeen als passend beschouwd, gezien de complexiteit van het project en het belang van kwaliteit bij logistiek, veiligheid en omgevingsmanagement.

Toch waren er ook partijen die van mening waren dat kwaliteit zwaarder moet wegen. Zij gaven aan dat de grootste risico's en het onderscheidend vermogen van marktpartijen niet primair in de prijs liggen, maar in de beheersing van logistiek, veiligheid, fasering en omgevingshinder. Een verhouding van 70–80% kwaliteit en 20–30% prijs werd door hen als passender beschouwd. Binnen het kwaliteitsdeel werd geadviseerd om een hogere score toe te kennen aan aspecten zoals:

- Het logistieke plan en de fasering
- Omgevingsmanagement en communicatie met gebruikers en omgeving
- De veiligheidsaanpak, met name voor werken op hoogte en brandrisico's
- Beheersing van hinder voor de bedrijfsvoering van het Stadhuis en het Nationaal Opera & Ballet

Een hoger percentage voor kwaliteit kan echter ook leiden tot een verhoging van de inschrijfsommen, omdat partijen meer investeren in kwalitatieve oplossingen. Er zal daarom een goede balans moeten worden gevonden tussen het belang van kwaliteit en de impact op de prijs.

6 Risico's: logistiek, veiligheid en continuïteit

Het Stadhuiscomplex bevindt zich midden in het centrum van Amsterdam, met beperkte logistieke ruimte, intensief gebruik van de openbare ruimte en strikte regels op het gebied van geluid, veiligheid en werktijden. Daarnaast wordt het pand 24/7 gebruikt door zowel de gemeente als het Nationaal Opera & Ballet, wat de complexiteit van het project verder vergroot. Tijdens de marktconsultatie zijn verschillende risico's geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van het project.

Een van de grootste risico's is de afstemming tussen de percelen, mocht de opdracht in twee delen worden uitbesteed. Verschillende partijen gaven aan dat een gebrek aan coördinatie kan leiden tot miscommunicatie, vertraging en faalkosten. Daarnaast werd gewezen op veiligheidsrisico's, zoals werken op hoogte, brandgevaar bij dakwerkzaamheden en vallende voorwerpen in een drukke openbare omgeving. Ook de waterdichtheid tijdens de gefaseerde uitvoering en de belemmering van vlucht- en transportroutes werden als risico's genoemd.

Een ander belangrijk aandachtspunt is de logistiek. Door de beperkte ruimte voor opslag en transport is een zorgvuldige planning essentieel. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het intensieve gebruik van de openbare ruimte, zoals de dagelijkse markt en het drukke verkeer. Ook de continuïteit van het gebruik van het gebouw vormt een risico. Het complex blijft tijdens de werkzaamheden in gebruik, wat betekent dat er duidelijke afspraken moeten worden gemaakt over toegestane hinder, werktijden en geluidsniveaus om vertraging en discussies te voorkomen. Tot slot werden technische risico's genoemd, zoals detaillering van gevelaansluitingen (bijv. koudebruggen, vochtproblemen) en onbekende gebreken in de bestaande constructie (bijv. asbest, chroom-6). Ook externe factoren, zoals weersinvloeden (wind, regen) en de aanwezigheid van beschermde fauna, kunnen onverwachte beperkingen opleggen.

7 Overige uitgangspunten: duurzaamheid en voorbereiding

Naast de hierboven genoemde onderwerpen zijn er ook enkele andere uitgangspunten naar voren gebracht die van belang zijn voor de aanbesteding. Zo werd geadviseerd om de installaties op het dak mee te nemen in de uitvraag. Deze installaties zullen moeten worden ontkoppeld om het dak te kunnen vervangen, en het is wellicht efficiënter om ze gelijk te vervangen om dubbel werk te voorkomen.

Daarnaast werd benadrukt dat de duurzaamheidsambities zo concreet en toetsbaar mogelijk moeten worden geformuleerd. Dit kan bijvoorbeeld door eisen te stellen aan emissieloos of emissiearm transport, hergebruik van materialen, circulariteit en demontabel bouwen. Ook werd geadviseerd om een verplicht afval- en materialenstromenplan op te nemen, evenals meetbare duurzaamheidsindicatoren waarop tijdens de uitvoering wordt gemonitord. Een materialenpaspoort bij oplevering kan bijdragen aan een duurzamer beheer van het gebouw op de lange termijn.

Tot slot werd gewezen op het belang van een zorgvuldige voorbereidingsfase. Gezien de complexiteit van het project en de binnenstedelijke ligging kan vroegtijdige afstemming tussen opdrachtgever, gebruikers en uitvoerende partijen een wezenlijk verschil maken in het beperken van risico's en overlast tijdens de uitvoering. Dit geldt met name voor de dakwerkzaamheden,

waar keuzes in detaillering, opbouw en logistiek direct van invloed zijn op de uitvoerbaarheid en het onderhoud.

8 Afsluiting

De marktconsultatie heeft waardevolle inzichten opgeleverd voor de verdere voorbereiding van de aanbesteding voor de verduurzaming van het Stadhuiscomplex. De belangrijkste conclusies zijn dat de opdracht bij voorkeur in één perceel moet worden uitbesteed om risico's op afstemmingsproblemen te beperken, en dat kwaliteit zwaarder moet wegen dan prijs vanwege de complexiteit van het project. Daarnaast is het van belang om de kerncompetenties en contractvoorwaarden zorgvuldig af te stemmen op de praktijk, en om aandacht te besteden aan duurzaamheid, logistiek en veiligheid.

De gemeente zal deze adviezen meenemen in de verdere uitwerking van het aanbestedingsproces, zodat het project op een succesvolle manier kan worden uitgevoerd.