

## **Marktconsultatie Hof van Twente, versie 6 maart 2017**

### **Innovatiepartnerschap nieuwbouw Kindcentrum Markelo**

#### **Inleiding**

Om de aanbesteding van het innovatiepartnerschap zo goed mogelijk voor te bereiden hecht de gemeente Hof van Twente (bouwheer namens stuurgroep gebruikers) veel waarde aan de mening en input van marktpartijen. Zodoende kan de opdracht optimaal worden afgestemd op hetgeen in de markt leeft en wat de mogelijkheden zijn, teneinde de kans op een succesvolle aanbesteding te maximaliseren. Middels deze marktconsultatie wordt aan marktpartijen de gelegenheid gegeven hun mening en input te geven.

#### **Voor wie is deze marktconsultatie?**

Innovatieve en duurzame aannemers, installateurs, architecten en leveranciers die bijdragen aan klimaatneutrale gebouwen.

#### **Wat is het doel en scope van de marktconsultatie?**

De marktconsultatie wordt gedefinieerd als “het voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure, wederzijds vrijblijvend en zonder verplichtingen, ontvangen van informatie van marktpartijen ten aanzien van de contractering van potentiële opdrachtnemers (al dan niet in combinatie), ten einde deze te gebruiken in de besluitvorming omtrent het contracteringsproces”.

De scope van de marktconsultatie wordt bepaald door de doelstellingen van de marktconsultatie en de beperkingen daarvan.

De volgende doelstellingen gelden voor de marktconsultatie:

- het wederzijds op een efficiënte wijze vergaren van reacties en informatie;
- inzicht krijgen in geïnteresseerde partijen voor het partnerschap;
- toetsen van de keuze van de bouworganisatie- /contractvorm en de aanbestedingsmethode;
- toetsen van de inhoud/scope van de aan te besteden opdracht.

Het is vrij aan partijen om deel te nemen aan de marktconsultatie. Wel dienen partijen zich in de marktconsultatie te beperken tot de bovenstaand omschreven scope van de marktconsultatie.

De marktconsultatie maakt geen deel uit van de aanbesteding. Partijen kunnen door deelneming aan de marktconsultatie op geen enkele wijze rechten ontlenen aan de aanbesteding. De latere aanbesteding van het innovatiepartnerschap is wederzijds onafhankelijk van deelname aan de marktconsultatie.

### **Hoe gaan wij de uitkomst gebruiken?**

Wij nemen de uitkomsten mee in de afweging of en op welke wijze het innovatiepartnerschap als aanbestedingsprocedure zal worden gehanteerd bij de ontwikkeling van het Kindcentrum Markelo.

### **Hoe moet u deze marktconsultatie lezen?**

Deze informatie in deze marktconsultatie is informatief en vrijblijvend en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### **Ambitie opdrachtgever: “Why innovatiepartnerschap?”**

De gemeente Hof van Twente is namens de gebruikers bouwheer van de nieuwbouw van het Kindcentrum Markelo.

Kindcentra en scholen kennen veel problemen met het onderhoud van installaties en het energieverbruik. Gekozen oplossingen zijn vaak niet duurzaam en sturing vindt plaats op basis van investeringskostenbudget en niet op levenskostencyclus. De normvergoeding die gemeenten ontvangen voor nieuwbouw is onvoldoende om klimaatneutrale scholen te realiseren (gemiddeld ca. € 1.350,-/m<sup>2</sup> bvo normvergoeding voor scholenbouw en kosten energieneutrale scholen gemiddeld circa €2.000,- per m<sup>2</sup> bvo inclusief BTW). De kwaliteitseisen gaan omhoog (in 2020 zijn alle nieuwbouwscholen energieneutraal) en voorlopig worden de budgetten nog geïndexeerd op basis van woningbouwgegevens.

De gemeente Hof van Twente en de gebruikers vinden een goed en duurzaam klimaat belangrijk. Zij weten dat er veel manieren zijn om dit te realiseren en weten ook dat op dit gebied innovaties mogelijk zijn. De gemeente en gebruikers willen anticiperen op de toekomstige hogere kwaliteitseisen en het bedrijfsleven uitdagen met innovaties te komen die hier op inspelen.

Een innovatiepartnerschap biedt de mogelijkheid om echte innovaties –nog niet bestaand product/dienst- voor het (binnen-)en buiten- klimaat te ontwikkelen voor Kindcentrum Markelo. Bij bestaande aanvliegroutes beperken innovaties zich tot de kaders van de uitvraag, zijn veelal bewezen innovaties of passen niet in de looptijd van de samenwerking. Voor de gemeente als bouwheer zijn kenmerken als Climateneutral Life Cycle Costs, risicoverdeling, outputgericht, langere termijn samenwerking en een goede dienstverlening belangrijk. Een goede, gezonde toekomstbestendige leer- en werkomgeving voor de gebruikers is het doel.

De huidige contractvormen die aan de markt worden gevraagd om integraal te ontwerpen en op de levenskosten te kunnen sturen, kosten de markt veel geld om in te schrijven en kennen een hoog risico. Drie tot vijf partijen die gemiddeld veel investeren in het integrale ontwerp, waar al dan niet een beperkte ontwerpvergoeding tegenover staat. In de groeiende markt zijn bouwpartners steeds minder geïnteresseerd in te risicovolle aanbestedingen met hoge voorinvesteringen.

Kleine innovatieve bedrijven en leveranciers kunnen alleen meedoen in bestaande aanbestedingen als zij onder de verantwoordelijkheid van een hoofdaannemer vallen en kunnen de hoge voorinvestering niet zelf dragen. Kansen en risico's van innovaties worden beoordeeld door de hoofdaannemer. Innovatieve concepten worden meestal niet gerealiseerd in meer reguliere contractvormen.

De ambitie van de opdrachtgever is juist om op basis van innovatieve producten en concepten een betaalbaar klimaatneutraal gebouw te realiseren, waarbij gestuurd wordt op Climateneutral Life Cycle Costs (CLCC) en services in de onderhoud- en exploitatiefase. Dit kan het beste in een partnerschap worden gedaan waarbij de partners op basis van co-creatie sturen op de gewenste innovaties en het eindresultaat. De businesscase van de eindgebruiker staat centraal.

Het innovatiepartnerschap geeft de mogelijkheid om dit proces op deze wijze te organiseren.

### **Wat willen we bereiken?**

Bouwpartners en innovatieve leveranciers ontwikkelen samen met de opdrachtgever een klimaatneutrale school waarbij:

- 1- Innovatieve duurzame producten worden getoetst op basis van een nieuw CLCC (Climateneutral Life Cycle Cost) model;
- 2- Integraal klimaatneutraal gebouwconcept op basis van deze innovaties en co-creatie in een innovatief team wordt ontwikkeld;
- 3- Servicegerichte afspraken worden gemaakt inzake onderhoud, beheer en keuringen op basis van de levenscyclus van de geleverde producten (circa 25 jaar en/of levensduur + 5 jaar);
- 4- Energie exploitatie afspraken worden gemaakt op basis van energievolumes;
- 5- Binnen een vast te stellen Total Cost of Ownership and Usage nieuwbouw, onderhouds- en energie budget.

De gebruikers krijgen daardoor een gebouw en buitenruimte dat functioneel is, (minimaal) past bij hun ambities, eenvoudig is in gebruik en aansturing en een optimaal binnen- en buitenmilieu heeft. De risico's van energie, kosten en onderhoud zijn ondergebracht bij die partners die de meeste invloed hebben op de kwaliteit en kosten van de geleverde producten.

### **Wettelijke kaders innovatiepartnerschap procedure**

De innovatiepartnerschap procedure is een nieuwe procedure van de aanbestedingswet die sinds augustus 2016 kan worden gebruikt in Nederland (aanbestedingswet artikel 31).

De innovatiepartnerschap procedure schrijft één openbare oproep voor, waarna de partijen na de selectie en gunningsfase voor het gehele proces van ontwerp, bouw, onderhoud en exploitatie mee kunnen doen. Opdrachtgever zal een aantal go/no go momenten opnemen waarin wordt beoordeeld

of het concept past binnen de visie en budgetten. Dit zal in het aanbestedingsdocument verder worden uitgewerkt.

Voorwaarde voor de innovatiepartnerschap procedure is het nog niet bestaan van de producten en/of combinatie van deze producten in een integraal serviceconcept op de markt. Het innovatiepartnerschap dient te zijn gericht op de ontwikkeling van innovatieve diensten, producten of werken en de daaropvolgende aankoop van de daaruit resulterende leveringen, diensten of werken mits deze voldoen aan de afgesproken prestatieniveaus en de maximumkosten.

In overleg met Pianoo, expertisecentrum aanbesteden Ministerie van EZ ([www.pianoo.nl](http://www.pianoo.nl)), is de huidige omschreven uitvraag opgesteld. De voorliggende vraag en proces is, voor zover juridisch mogelijk, als een goede uitvraag voor het innovatiepartnerschap beoordeeld.

### **Intellectueel eigendom**

Partners maken tijdens het proces aanvullende afspraken inzake intellectueel eigendom van het ontwikkelde product. Opdrachtgever mag in ieder geval meerdere keren het ontwikkelde concept afnemen. De opdrachtgever heeft immers de ruimte geboden om het concept te ontwikkelen. De opdrachtnemer staat het vrij om bij (project-) opgaven elders het concept uit te venten.

### **Scope van de opgave**

Het nieuw te bouwen Kindcentrum in Markelo is het pilotproject en bij een succesvolle innovatieve ontwikkeling, wil de opdrachtgever ook parallel het nieuw te bouwen Kindcentrum in Delden op dezelfde wijze ontwikkelen, realiseren en exploiteren.

Naast het innovatieve team worden leveranciers gevraagd om hun innovatieve producten op te nemen in de CLCC database. Deze database dient als basis voor het innovatieve ontwerp. Per Kindcentrum kan indien gewenst ook een andere kansrijke innovatie worden toegepast.

### **Globale planning**

Gestreefd wordt naar het afronden van de aanbestedingsprocedure medio 2017, onderzoek en ontwerp in 2017-2018, bouw in 2018-2019 en ingebruikname en exploitatie in 2019.

### **Omvang van de opgave**

Op basis van het Programma van Eisen (ICSadviseurs, 2016) zal de nieuwbouw van het Kindcentrum Markelo de volgende gebruikers huisvesten (gebouw totaal ca. 2.700 m<sup>2</sup> bvo en buitenruimte ca. 3.200 m<sup>2</sup>)

- 1- Onderwijs, 2 basisscholen met circa 380 leerlingen
- 2- Kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- 3- Consultatiebureau en jeugdzorgfuncties (alleen medegebruik);

De locatiekeuze zal medio 2017 worden afgerond voor het ontwerpteam zal starten met de opgave.

## Financieel

- Investeringskostenbudget: €4,4 mln. inclusief BTW (€ 1.650/m<sup>2</sup> bvo)  
*(exclusief grond, inclusief bouwkundige werken, installaties, vaste inrichting, terrein, advies en uitvoeringskosten, bijkomende kosten, heffingen en belastingen en onvoorzien conform NEN2699).*
- Onderhouds-en keuringen budget: €22,- per m<sup>2</sup> bvo inclusief BTW per jaar.  
*(inclusief voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten, eigenaar en gebruikersonderhoud, monitoring, keuringen, planmatig en niet-planmatig onderhoud).*
- Exploitatiebudget energie en water: €3,- per m<sup>2</sup> bvo, ambitie is Nul op de Meter.  
*(investeringskosten zijn verhoogd om dit mogelijk te maken)*
- Indexering budgetten: Op basis van MI regeling PO scholen Rijk/CFI.

Opdrachtgever wil het Kindcentrum Delden ook betrekken bij de definitieve uitvraag. Dit is een tweede nieuwbouwproject en is qua omvang investeringskosten circa €4 mln.

## Co-creatie innovatieve producten en diensten

Aan R&D instellingen, innovatieve bouwnetwerken, leveranciers en productontwikkelaars zal het CLCC model worden verstuurd, om hun innovaties te toetsen op de inpasbaarheid in een klimaatneutraal innovatief gebouwconcept (zie bijlage 1 concept Climateneutral Life Cycle Cost model, CLCC-model).

Voorwaarde voor de innovatieve oplossing is dat deze veilig kan worden toegepast in een kinderrijke omgeving.

Op basis van een aantal hoofdthema's zullen de innovaties worden gerangschikt:

Fundering, Constructie/casco en dak; Installaties; Gevels/schil; Afbouw; Binnenmilieu; Buitenmilieu.

De innovaties worden op hoofdlijnen getoetst in het CLCC model op de volgende punten:

CO<sub>2</sub> uitstoot; Life Cycle Cost; Climate neutral milieu score ; Duurzame energie opwekking/efficiëntie; Waterbesparing/opslag efficiëntie; Garanties en service; Risico inpasning Kindcentrum;

Per onderdeel zal een topscore lijst worden gemaakt van de 5 meest kansrijke producten, een product kan op meerdere thema's worden opgenomen (bijvoorbeeld een klimaatgevel).

Op basis van deze scores zal het innovatieve team een integraal ontwerpvoorstel maken, dat op basis van uitgangspunten zoals, de Wet Kinderopvang, bouwbesluit, het Programma van Eisen, Frisse Scholen eisen klasse A, budget, integreerbaarheid, CLCC model en toepasbaarheid wordt getoetst.

### **Co-creatie innovatief team**

#### **Percelen naar expertises / competenties**

Voor het samenstellen van het innovatieve team worden de volgende partijen per perceel aanbesteed:

- 1- Architect;
- 2- Installateur;
- 3- Aannemer;

Namens de opdrachtgever zal een bouwmanager, duurzaamheidsadviseur en innovatie manager in het bouwteam plaatsnemen.

Ad hoc zullen specialisten worden uitgenodigd om de concepten te beoordelen inzake constructie, bouwfysica, veiligheid, interieurbouw en facility management aspecten. Deze specialisten worden niet middels deze procedure geselecteerd, maar specifiek per fase benaderd.

De diverse rollen en verantwoordelijkheden zullen in de verdere aanbesteding worden uitgewerkt.

### **Selectiewijze**

#### **Selectie- en gunningscriteria**

De partijen worden vooral op hun innovatieve, duurzame competenties en conceptueel vermogen geselecteerd. Daarnaast zullen de aannemer en de installateur ook worden geselecteerd op basis van hun onderhouds- of service competenties. De specifieke selectie- en gunningscriteria zullen in het aanbestedingsdocument verder worden uitgewerkt. Selectie zal plaatsvinden op basis van een visie presentatie en gesprek en niet op basis van schetsontwerpen o.i.d. De drempel en voorinvestering om mee te doen moet laag blijven. Doelstelling is om van alle voorinschrijvers maximaal 3-5 partijen per perceel uit te nodigen voor een gesprek inzake hun visie op de opgave. En op basis van dit gesprek en visie een uiteindelijke keuze per perceel te maken.

### **Co-creatie innovatieve leveranciers**

Leveranciers en producenten worden uitgedaagd om hun innovatieve producten te toetsen aan het CLCC model. Dit is geen vervanging van de milieudatabase, maar dient vooral om snel inzicht te krijgen op hoofdlijnen in duurzame innovaties die nog geen uitgebreide LCA hebben voor hun producten of zijn opgenomen in de milieudatabase. Producten die hier al wel in zijn opgenomen kunnen dit aangeven en kunnen wel de LCC kosten op basis van het model in beeld brengen. De concept uitvraag op basis van dit model is opgenomen in bijlage 1.

Het innovatieve team zal op basis van deze ingediende innovaties een integraal gebouwconcept ontwikkelen. Indien de innovatieve producten worden geselecteerd in het integraal gebouwconcept, zullen de antwoorden van de leveranciers getoetst worden en wordt hun bijdrage gevraagd bij de uitwerking van het concept ontwerp.

### **Vragen aan de marktpartijen**

- 1- Is de geschetste werkwijze realistisch volgens u?
  - a. Is dit technisch uitvoerbaar?
  - b. Is het financieel haalbaar?
  - c. Is het proces werkbaar?
  - d. Heeft u suggesties m.b.t. de procesaanpak?
  
- 2- Zou u belangstelling hebben om de opdracht te bemachtigen?
  
- 3- Hoeveel go /no go momenten zijn nodig (1-2-3-4)?
  
- 4- Wat zijn volgens u de grootste risico's?
  - a. Proces
  - b. Technisch
  - c. TCO, langere termijn, financieel
  
- 5- Wat zijn volgens u goede (gunnings-) criteria? Plus weging?
  
- 6- Gebruikers willen het liefste één aanspreekpunt voor bouw, ontwerp, service en onderhoud en vragen marktpartijen om na te denken op welke wijze dat in het innovatiepartnerschap georganiseerd kan worden:
  - a. Op welke wijze willen en kunnen marktpartijen de prestatie afspraken inzake innovatieve producten, service, keuringen, monitoring en onderhoud invullen?
  - b. Op welke wijze willen marktpartijen de kwaliteit en kosten bewaken?
  - c. Op welke wijze kunnen verbetervoorstellen tijdens de looptijd van het contract worden ingevuld door de partners?
  
- 7- Wat heeft u van ons nodig om dit tot een succes te maken?
  
- 8- Is het betrekken van een tweede opgave –Kindcentrum Delden- in de vraag van toegevoegde waarde?
  
- 9- In het gebied rondom Kindcentrum Markelo worden mogelijk 50 nieuwbouwwoningen met hoge duurzaamheidsambities ontwikkeld. Vooralnog maken deze woningen geen deel uit van de scope van de uitvraag. Opdrachtgever ziet echter wel mogelijkheden om energie uitwisseling tussen woningen en voorzieningen op wijkniveau te realiseren. Hoe kijkt u aan tegen deze opgave? Zou u de woningen wel of niet bij de uitvraag betrekken?