

MEMO 01

project : Verbouw_Nieuwbouw Groenewald te Stein
projectnr. : STEN23C
datum : 18 september 2023
kenmerk : \v\MEMO_01 marktconformiteitstoets-hw

h | j

van :
aan :
onderwerp : Marktconformiteitstoets

Inleiding

11 september 2023 heeft de aanbesteding plaatsgevonden voor de realisatie van boven vermeld project. 2 bouwbedrijven hebben ingeschreven en van beide beschikken wij over de open begroting.

De begrotingen sluiten op:

.- laagste inschrijver € 7.399.400,00
.- hoogste inschrijver € 8.200.000,00

Adviesbureau is gevraagd de begrotingen op marktconformiteit te toetsen en eventuele optimalisaties voor te stellen.

Marktconformiteitstoets

.- vergelijk tussen de begrotingen onderling:

Op STABU-hfst niveau hebben wij de begrotingen met elkaar vergeleken. De algemene bouwplaatskosten zijn verschillend van opzet. In absolute zin zijn deze ongeveer gelijk, ca.€700.000,00.

Omdat diverse posten kruislings in verschillende hoofdstukken zijn opgenomen hebben wij de hoofdstukken 24-25-30-31-38-43 hebben wij bij elkaar opgeteld en vergeleken met elkaar.

Hier stellen wij vast dat de laagste inschrijver ca.€200.000,00(incl opslagen) goedkoper is.

Na vergelijk van de installaties, hier is de laagste inschrijver ca.€70.000,00(incl opslagen) goedkoper.

Na vergelijk van de eindbladen zien we dat de laagste inschrijver(8,75%) ca.€400.000,00 minder opneemt, aan opslagen voor AK, winst en risico, dan de hoogste inschrijver(13,93%).

.- Marktconformiteit:

In het algemeen kunnen we stellen dat een aanbesteding het beste middel is om tot een “marktconforme” inschrijving te komen. Echter voor dit project zouden er 4 a 5 inschrijvers moeten zijn.

De begroting van de hoogste inschrijver is verre van marktconform. Uit het vergelijk blijkt al dat de inschrijver op onderdelen significant duurder is dan de laagste inschrijver. Dit kan het gevolg zijn van de ontvangen offertes van onderaannemers en/of leveranciers.

Voor zowel de laagste als hoogste inschrijver geldt dat de toegepaste mu-normen en eenheidsprijzen over het algemeen hoog zijn.

MEMO 01

project : Verbouw_Nieuwbouw Groenewald te Stein
datum : 18 september 2023
kenmerk : STEN23C\w\MEMO_01 marktconformiteitstoets-hw

De bouwplaatskosten (ca.€700.000,00) zijn hoog. Dit komt voornamelijk door de (te) lange bouwtijd. De keuze voor HSB-wanden en veel prefab betonnen onderdelen(wanden) betekent dat je snel moet bouwen.

De opslagen (voor AK, winst en risico) van de hoogste inschrijver zijn fors en die van de laagste inschrijver zijn aan de lage kant.

Wij achten 7% AK + 2% winst en 1% risico (10,23%) voldoende.

h | j

Met markconforme netto bouwkosten, een korter bouwtijd en markconforme opslagen zou een inschrijfsom van €7.165.000,00 mogelijk moeten zijn.

Advies

Met de laagste inschrijver in overleg treden om het plan te optimaliseren en zo tot een voor beide partijen acceptabele aanneemsom te komen. Mogelijk resultaat €7.100.000,00.

Of.

De aanbesteding cancelen, het plan optimaliseren en op een later tijdstip opnieuw aanbesteden. Mogelijk resultaat €7.000.000,00.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Echt, 18 september 2023