Gemeente Amsterdam

Ingenieursbureau

Bezoekadres
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam

Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
ingenieursbureau.amsterdam.nl

Verzoek gunningsbesluit Lead Buyer Fysiek

Besluitnummer: 4009

Algemeen

Contract	AI 2023-0111 Ontwerp, realisatie en meerjarig onderhoud parkeergarage Naritaweg 30
Indiener	Hans Leising, contractmanager, h.leising@amsterdam.nl 06 – 83630674
Verantwoordelijke lijnorganisatie	B. Boeker, Ambtelijk Opdrachtgever G&O, bas.boeker@amsterdam.nl
Meegezonden stukken	basale toets, brieven concept mededeling gunningsbeslissing en overige bewijstukken

1. Gevraagde beslissing van de directeur van het Ingenieursbureau in de rol van Lead Buyer

In te stemmen met de gunning aan Continental Car Parks b.v. uit Twello voor een bedrag van € 29.977.500,00 (excl. Btw).

2. Achtergrond en kenmerken

Het Westelijk Havengebied van Amsterdam dient geleidelijk getransformeerd te worden naar een hoogwaardige woonomgeving met een lage parkeernorm. Bij deze gebiedsontwikkeling worden parkeerterreinen opgeheven om plaats te maken voor woningbouw, bijbehorende voorzieningen en vergroening van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een tekort aan parkeergelegenheid. Om te voldoen aan de huidige gehanteerde bezoekersparkeernorm van 0,1 in het gebied rondom de Naritaweg 30 wordt er een bovengrondse parkeergarage gerealiseerd met minimaal 350 parkeerplekken, waarvan 20% wordt ingericht voor elektrische auto's. Op de kavel was een voormalige school gevestigd, waarvan de fundering nog gedeeltelijk aanwezig is in de bodem. De kavel zal door de Opdrachtgever bouw gereed (bouwrijp) worden opgeleverd aan de Opdrachtnemer.
Met de realisatie van de bovengrondse parkeergarage wordt beoogd om de volgende projectdoelstellingen te verwezenlijken:

- het bieden van een geconcentreerde parkeergelegenheid voor de bezoekers van de nieuwe stadswijk Sloterdijk Stationskwartier door het creëren van een bovengrondse parkeergarage, waarbij er wordt voldaan aan de duurzame beleidsdoelstellingen conform 'ambities Agenda Duurzaam Amsterdam': faciliteren van de bereikbaarheid d.m.v. het realiseren en onderhouden van een kwalitatief hoogwaardige bovengrondse parkeergarage binnen tijd, budget, GROTIK-kaders, belangenkaders en de duurzame beleidsdoelstellingen;
- het bieden van een e-mobility buurt Hub in de parkeergarage als invulling van diverse belangen van stakeholders;
- na realisatie van de parkeergarage het Meerjarig Onderhoud gedurende 15 jaar bij Opdrachtnemer onder te brengen.

Het contract AI 2023-0111 "Ontwerp, realisatie en meerjarig onderhoud parkeergarage Naritaweg 30" onder de UAV-GC 2005 is op basis van een Europese Openbare Procedure aanbesteed.
Via gestelde BPKV-criteria zijn inschrijvers daarbij in de gelegenheid gesteld hun toegevoegde waarde in relatie tot de project- en beleidsdoelstellingen in hun aanbieding te verwerken in hun kwaliteitsplannen. Er is daarin onderscheid gemaakt in een drietal kwaliteitsonderdelen waarop meerwaarde kon worden behaald, te weten:

- Kwaliteitsonderdeel 1: CO_2-prestatieladder
- Kwaliteitsonderdeel 2: Risicobeheersplan (Risico's 1, 2 en 3)
- Kwaliteitsonderdeel 3: Milieu-Prestatie-Gebouw

Dit gunningsbesluit geeft inzicht in de beoordeling in de aanbestedingsprocedure en het resultaat daarvan voor de gunningsfase.

2.1 Informatie m.b.t. over de gehouden aanbesteding

- De opdracht betreft een: Werk
- Toegepast juridisch kader: ARW 2016

- Nationaal of Europese opdracht: Europees
- De gehouden aanbestedingsprocedure: Openbare procedure
- Datum verzending uitvraag: 30-6-2025
- Datum opening inschrijvingen: 17-11-2025
- Zijn er bijzonderheden geconstateerd op het proces-verbaal van opening inschrijvingen: Nee

2.2 Informatie m.b.t. de te sluiten overeenkomst

- Initiële looptijd overeenkomst excl. onderhoudstermijn: 22 januari 2026 tot en met 15 mei 2028
- Verlengingsopties: Nee
- Onderhoudstermijn: 15 jaar Meerjarig Onderhoud
- Waarde (omzet) overeenkomst op basis van de inschrijfsom gedurende de looptijd: €29.977.500,00 (excl. Btw)
- Toegepaste rechtsverhouding: UAV-GC

3. Inkoopbeleid van de Gemeente Amsterdam

3.1 Volledigheidstoets

Er is één inschrijving ingediend, welke volledig is ingediend en voldoet aan de eisen gesteld in de uitvraag.

3.2 Technische bekwaamheid

Voor de inschrijving zijn geschiktheidseisen gesteld voor het realiseren van het project in de aankondiging en de contractdocumenten. De inschrijver heeft na een daartoe gedaan verzoek, de gevraagde bewijsmiddelen ingediend:

- VCA**-certificaat, geldig tot 1-6-2026
- ISO 9001:2015 Kwaliteitssysteemcertificaat, geldig tot 1-6-2026
- Geldig referentieproject 1: Ehrenfest op Bio Science Park Leiden
- Geldig referentieproject 2: NDSM-Plein, Binnendok Amsterdam

3.3 Bewijsmiddelen uitsluitingsgronden

De inschrijver heeft, middels het Uniform Europees aanbestedingsdocument, aangegeven dat de uitsluitingsgronden op hem niet van toepassing zijn.

De inschrijver heeft na een daartoe gedaan verzoek, de volgende bewijsstukken ingediend:

- Gedragsverklaring Aanbesteden, d.d. 29-10-2025
- Verklaring belastingdienst, d.d. 16-9-2025
- Uittreksel Handelsregister, d.d. 28-11-2025

De bewijsstukken voldoen hier mee aan de gestelde eisen.

3.4 Beleidsregel Integriteit Overeenkomsten

Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente.

Middels het uitvoeren van de basale toets, bijgevoegd als bijlage bij dit document, zijn geen bijzonderheden geconstateerd. De opmerking(en) uit de eindconclusie van het rapport basale toets zijn samengevat als volgt: "Er is geen voormelding gedaan voor dit project van boven de 20 miljoen, in overleg met Screeningsunit en projectteam is er besloten om als uitzondering een basale toets uit te voeren en op te schalen naar de Screeningsunit.". De behandeling door de Screeningsunit is in par. 3.5 opgenomen.

3.5 Diepe screening

Zoals aangegeven bij de conclusie in het rapport van de basale toets (zie par. 3.4) is er besloten om als uitzondering een basale toets uit te voeren en op te schalen naar de Screeningsunit.
Het projectteam heeft de inschrijver daartoe vervolgens bij de Screeningsunit aangemeld voor een diepe screening.

Gelet op het ontberen van de voormelding heeft de Screeningsunit er, in overleg met het projectteam omwille van een versnelde procedure, voor gekozen om een zogenaamde verrijking toe te passen op de basale toets.
Reden voor het ontberen van de voormelding is gelegen in het gegeven dat het projectteam eerder een andere focus had. De reden hiervoor was dat tot geringe tijd voor de start aanbestedingsprocedure, de projectraming ruim lager was dan de grens voor het doen van een diepe screening. Door aanpassingen aan de scope heeft de raming voorgenoemde grens overschreden, maar lag de focus van het projectteam op de aanbestedingsprocedure en is het doen van de voormelding door de focus abusievelijk niet onder onze aandacht gekomen.

Middels voorgenoemde verrijking op de basale toets is door de Screeningsunit een diepe screening gedaan.
Gelet op de versnelde procedure door middel van een verrijking op de basale toets is er geen screeningsrapport beschikbaar gesteld door de Screeningsunit, maar is de correspondentie gegaan via e-mailberichten. Belangrijke resultaten uit de e-mailwisseling tussen de Screeningsunit en het projectteam zijn hierna vermeld.

Uit de diepe screening volgden in een bericht dd. 18 december 2025 twee aanbevelingen van de Screeningsunit:
Aanbeveling 1
Continental Car Parks BV dient kenbaar te maken wie de (directe /indirecte /ultieme) aandeelhouders zijn van Aan de Stegge Verenigde Bedrijven B.V. en voor welk percentage. Dat kan door middel van een mail, organogram of aandeelhoudersregister(s).
Aanbeveling 2
Continental Car Parks BV dient aannemelijk over voldoende personeel te beschikken voor de uitvoering van de opdracht.

Op basis van deze aanbevelingen is aan Continental Car Parks b.v. op 5 januari 2026 via een TenderNed bericht verzocht om inzicht te geven in voorgenoemde bedrijfsinformatie.
Continental Car Parks b.v. heeft in vervolg hierop op 8 januari 2026 een beantwoordingsdocument aangeboden, dat als bijlage bij dit verzoek gunningsbesluit is opgenomen.

Voorgenoemd beantwoordingsdocument is vervolgens voorgelegd aan de Screeningsunit met het verzoek om op basis hiervan de diepe screening af te ronden.

De bevindingen van de Screeningsunit naar aanleiding van het verstrekte beantwoordingsdocument zijn als volgt.
M.b.t. aanbeveling 1
"Met het verstrekken van de aandeelhouders zijn de eigenaren ook inzichtelijk geworden, namelijk de familie Aan de Stegge. Mvr. N.M. Sanders – aan de Stegge voert als enige de leiding over FAS investment B.V. de bijna enig aandeelhouder van Aan de Stegge Verenigde Bedrijven B.V. De oprichter A.H.TH. aan de Stegge heeft middels een aandeel met speciale rechten het ultieme zeggenschap over Aan de Stegge Verenigde Bedrijven B.V. Er is nog summier gekeken naar de doorgegeven aandeelhouders, maar we zien geen belemmeringen."
M.b.t. aanbeveling 2
"Niet helder is geworden door welke onderneming het werk uitgevoerd gaat worden. CCP heeft slechts 1 werkzame persoon volgens de jaarrekening, dus waar de werknemers/zzp-ers zitten die het werk gaan doen zoals benoemd door CCP kan niet geplaatst worden. Wellicht is het verstandig om daar nog duidelijkheid over te krijgen."

Uit de diepe screening is als finale conclusie van de Screeningsunit gebleken dat er geen gronden zijn voor uitsluiting van Continental Car Parks b.v. Voor wat betreft de Screeningsunit kan de screening daarmee als afgerond worden beschouwd.

De Screeningsunit heeft in een eerdere e-mail met betrekking tot aanbeveling 2 aangegeven dat de aanbeveling is: "Comply or explain": De vraag die de Screeningsunit daarbij aan het projectteam voorlegde was "of het duidelijk is aan het projectteam (nu of straks) wie het werk gaat doen (zo ja, dan is hier aan voldaan); in geval het niet duidelijk is aan het projectteam en in de ogen van het projectteam ook niet relevant leg dat dan vast (explain)."

Als reactie hierop is het projectteam van mening dat op grond van onder andere door Continental Car Parks b.v. ingediende referenties er geen risico's zullen zijn wat betreft de vraag welke onderneming het werk zal gaan uitvoeren. Zowel in het verleden als op dit moment zijn/worden parkeergarages gerealiseerd door Continental Car Parks b.v. Wij hebben als projectteam daarin het vertrouwen dat door deze partij, op het moment dat de onderhavige parkeergarage dient te worden gerealiseerd, de juiste onderneming zal worden ingezet die de realisatie zal volbrengen. Voor het projectteam is daarmee aan voorgenoemde conditie "explain" voldaan.

4. Gunningscriterium

Het gunningscriterium bij deze aanbesteding is de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding (BPKV-verhouding). De volgende aspecten zijn hierbij meegewogen:
Kwaliteitsonderdeel B1 "Verklaring ambitieniveau CO2 Prestatieladder";
Kwaliteitsonderdeel B2 "Risicobeheersplan";
Kwaliteitsonderdeel B3 "Verklaring waarde Milieu-Prestatie-Gebouw".

Voor de beoordeling is een beoordelingsprotocol opgesteld en zijn de beoordelingscriteria uit de leidraad gehanteerd. De inschrijving is beoordeeld door een beoordelingscommissie. De resultaten van de beoordeling zijn verwerkt in een beoordelingsverslag, dat is bijgevoegd als bijlage bij dit verzoek.

De maximaal te behalen fictieve korting op de inschrijving bedraagt € 7.000.000,-.

inschrijver	Kwaliteit scores	Fictieve korting	Inschrijfsom	Tot. fictieve inschrijving
Inschrijver A	3 / 3 / 1	€ 4.750.000,00	€ 29.977.500,00	€ 25.227.500,00

De onderbouwingen en kenmerken van de winnaar zijn verwerkt in de conceptbrief mededeling gunningsbeslissing, die is toegevoegd als bijlage bij dit verzoek.

In de mededeling gunningsbeslissing is vermeld dat in de gunningsbrief het met de behaalde scores in verband staande boetebeding zal worden geconcretiseerd door daarin per EMVI-criterium en subcriterium, zoals geformuleerd in het beoordelingsverslag, de bij inschrijving per voorgenoemd criterium behaalde waarde te vermelden. Bij onderschrijding van deze waarde tijdens de uitvoering van de opdracht zal de EMVI-boete worden opgelegd in samenhang met de door Opdrachtnemer werkelijk behaalde waarde. In de gunningsbrief wordt daarnaast verwezen naar de Basisovereenkomst artikel 16, "Boetebeding", waarin voorgenoemde behaalde waarden aanvullend zullen worden opgenomen.

5. Advies inhoudelijke beoordeling inschrijfprijs

5.1 Abnormaal lage respectievelijk onaanvaardbaar hoge inschrijving

Er is geen reden om de inschrijving als abnormaal te bestempelen. In onderstaande paragraaf "Analyse inschrijving" worden de in het oog springende verschillen met de directiebegroting verklaard.

5.2 Analyse inschrijvingsprijs

De directiebegroting d.d. 13-11-2025 bedraagt € 30.204.469,70.
De inschrijfstaat d.d. 17-11-2025 bedraagt € 29.977.500,00
Dit resulteert in een negatief verschil van € 226.969,70 t.o.v. de directiebegroting.

De verklaring van het verschil tussen de directiebegroting en de inschrijving van de inschrijver is in het navolgende vermeld.

Voorafgaand aan deze verklaring dient vermeld te worden dat er vanwege de gehanteerde contractvorm en contractvoorwaarden (UAV-GC) procedureel pas een nadere onderbouwing (begroting) van de inschrijvingsstaat kan worden gevraagd ná gunning. Dit is in de contractdocumenten als een afzonderlijke resultaatsverplichting opgenomen en kan om die reden voor het maken van deze analyse niet aanvullend gevraagd worden aan de inschrijver.
Voorgaande impliceert dat er voor de onderhavige analyse op hoofdlijnen zal worden geanalyseerd en daarbij eventuele bijzonderheden in de inschrijving zullen worden nagegaan.

Constateringen bij de analyse van de inschrijvingsprijs

- Verwezen wordt naar de bijlage "Vergelijking directieraming - inschrijvingsstaat Parkeergarage Naritaweg 30 – 20251202". Daarin zijn in het linker gedeelte van de vergelijkingstabel de prijzen van de directieraming conform de opbouw van de inschrijvingsstaat en in het rechtergedeelte de prijzen van de inschrijver vermeld. In de meest rechter kolom zijn de verschillen tussen beide kostenstaten op regelniveau in de inschrijvingsstaat opgenomen, op basis waarvan de navolgende analyse is gemaakt.
- Als eerste kan geconstateerd worden dat de beide bedragen (directiebegroting en inschrijving) nagenoeg gelijk zijn aan elkaar. Op een bedrag van ca. € 30 miljoen is er een verschil van afgerond € 227.000,-, wat een afwijking van minder dan 1 procent is ten opzichte van de directiebegroting. Daarmee kan voor nu de constatering gedaan worden dat er geen sprake is van een abnormaal lage of onaanvaardbaar hoge inschrijving. Dit sluit aan bij de conclusie uit voorgaande paragraaf 5.1.
- Op de 2 hoofdonderdelen "Ontwerp- en realisatiewerkzaamheden" en "Meerjarig Onderhoud" heeft de inschrijver per saldo lagere respectievelijk hogere inschrijvingsbedragen aangehouden. Op deze 2 hoofdonderdelen is er in de vergelijking op hoofdniveau volgens de beschouwde inschrijvingsstaat derhalve sprake van "plussen en minnen" op regelniveau, die elkaar gezamenlijk nagenoeg opheffen. Concreet kunnen deze "plussen en minnen" als volgt worden samengevat:
    - Op het onderdeel "Ontwerp- en realisatiewerkzaamheden" is het bedrag van de directieraming afgerond € 21.304.000,- en het bedrag van de inschrijving afgerond € 20.364.000,- Op de kosten voor het onderdeel "Ontwerp- en realisatiewerkzaamheden" is er daarmee sprake van een verschil van afgerond € 940.000,-, waarbij de directieraming hoger uitvalt dan het inschrijvingsbedrag daarvoor;
    - Op het onderdeel "Meerjarig Onderhoud" is het bedrag van de directieraming afgerond € 8.900.000,- en het bedrag van de inschrijving afgerond € 9.613.000,- Op de kosten voor het onderdeel "Meerjarig Onderhoud" is er daarmee sprake van een verschil van afgerond € 713.000,-, waarbij het inschrijvingsbedrag hoger uitvalt dan de directieraming daarvoor;
    - Per saldo is daarmee sprake van het eerder genoemde verschil van afgerond € 227.000,-, waarbij de directieraming hoger uitvalt dan het inschrijvingsbedrag daarvoor.
- Op voorgaande kan als volgt in een nadere beschouwing worden ingegaan:
    - Op het onderdeel "Ontwerp- en realisatiewerkzaamheden" kunnen de volgende opvallende zaken worden geconstateerd:
        - Op het onderdeel "Ontwerpwerkzaamheden" is het inschrijvingsbedrag afgerond € 2.200.000,- lager dan de directieraming.
        - Op het onderdeel "Realisatiewerkzaamheden" is het inschrijvingsbedrag afgerond € 2.800.000,- hoger dan de directieraming. Opvallende zaken met betrekking tot deze hogere kosten zijn:
            - De hoge kosten voor de bouwkundige afwerking van de gevel en overige onderdelen;
            - De hoge kosten voor de installaties;
            - De hoge kosten voor de oplaadobjecten;
            - De hoge bouwplaatskosten & eenmalige kosten.

- Daarentegen zijn andere inschrijvingskosten op het onderdeel "Realisatiewerkzaamheden" per saldo lager, dat betreft de volgende onderdelen:
  - De lagere kosten voor de constructies;
  - De lage uitvoeringskosten;
  - De lage kosten op het onderdeel Algemene Kosten, Winst en Risico en overige kosten.
- Zoals eerder aangegeven is er derhalve per saldo op het onderdeel "Ontwerp- en realisatiewerkzaamheden" sprake van een verschil van afgerond € 940.000,-, waarbij de directieraming hoger uitvalt dan het inschrijvingsbedrag daarvoor.

o Op het onderdeel "Meerjarig Onderhoud" kunnen de volgende opvallende zaken worden geconstateerd:
- Op het onderdeel "Werkzaamheden t.b.v. Meerjarig Onderhoud" is het inschrijvingsbedrag afgerond € 713.000,- hoger dan de directieraming. Opvallende zaken met betrekking tot deze hogere kosten zijn:
  - De hoge kosten voor deze werkzaamheden t.b.v. Meerjarig Onderhoud;
  - De hoge kosten op het onderdeel Winst en Risico.
- Daarentegen zijn andere inschrijvingskosten op het onderdeel "Meerjarig Onderhoud" per saldo lager, dat betreft de volgende onderdelen:
  - De lage kosten op het onderdeel Algemene Kosten.
- Zoals eerder aangegeven is er derhalve per saldo op het onderdeel "Meerjarig Onderhoud" sprake van een verschil van afgerond € 713.000,-, waarbij het inschrijvingsbedrag hoger uitvalt dan de directieraming daarvoor.

<u>Nadere beschouwing naar aanleiding van de constateringen bij de analyse van de inschrijvingsprijs</u>

o De inschrijver heeft in concurrentie ingeschreven en kan daarbij in voorkomend geval ook mogelijkheden in ogenschouw hebben genomen om op onderdelen in concurrentieverband lager in te schrijven. Te denken valt aan de hiervoor benoemde onderdelen waar de inschrijver met lagere kosten heeft ingeschreven.
o In relatie tot voorgenoemd concurrentieverband kan inschrijver op het onderdeel "Ontwerpwerkzaamheden" ruimte of mogelijkheden hebben gezien om de kosten hiervoor laag te houden. Dit kan voortkomen uit het op efficiënte wijze invulling geven aan de ontwerpfasen VO, DO en UO op basis van het in de aanbesteding meegegeven Beeldkwaliteitsplan.
o Een externe projectadviseur komt in dit kader tot de volgende visie op een aantal onderdelen:
- Bij de realisatiewerkzaamheden zijn in de inschrijving hoge kosten opgenomen voor met name gevelafwerking en installaties (oplopend tot ruim een verdubbeling van de kosten zoals opgenomen in de directieraming). Door deze twee posten te relateren aan de onderhoudskosten is het verklaarbaar dat de onderhoudskosten hoger zijn. De hogere onderhoudskosten zijn daarbij toe te schrijven aan de hogere realisatiekosten van de gevelafwerking en installaties:
  - Een stenen gevel heeft weinig onderhoud, doch in dit geval zijn deze kosten juist hoger, aangezien er overal gaten en uitstekende delen aanwezig zijn;
  - Daarnaast hebben bepaalde W-installaties componenten met een vaste onderhoudscyclus en vervangingscyclus. Deze laatste zijn afhankelijk van de kwaliteit van de installaties. Bij de aangeboden hogere kwaliteit liggen de onderhoudskosten hoger.
- De kosten voor de accu zijn niet direct te herleiden uit de inschrijvingsstaat, maar deze zijn daarin mogelijk onder het onderdeel B6 Oplaadobjecten EV opgenomen kunnen zijn, gelet op het aanzienlijk hogere bedrag dat daarbij is vermeld (ca. 2,5 maal het bedrag van de directieraming). Dit strookt met de vermelding in het risicobeheersplan van de inschrijver van het meenemen in de inschrijving van een accu en daarmee dus onderdeel uitmaakt van de

inschrijving. Concreet betekent dit ca. € 400.000,- hoger dan de directieraming op dat onderdeel. De inschrijver hanteert op dit onderdeel ca. € 600.000,- in totaal, waarmee geconcludeerd kan worden dat voor een dergelijk bedrag de belofte uit het risicobeheersplan kan worden ingevuld.

- Vanuit het projectteam wordt de voorgaande conclusie van de externe projectadviseur dat hoge realisatiekosten leiden tot hogere onderhoudskosten overigens wel als opmerkelijk gezien. Dit aangezien middels het gehanteerde DBM-contract het projectteam juist de verwachting heeft dat in een inschrijving die in concurrentie wordt gedaan hogere investeringskosten voor de realisatie van onderdelen zouden moeten leiden tot lagere onderhoudskosten daaraan.
- Aangezien de realisatiekosten boven het subtotaal zeer hoog zijn in relatie tot de directieraming houden de lagere opslagkosten van de inschrijver, zoals de lage AK (6%) et cetera, mogelijk verband met het gegeven dat de inschrijvende partij dit als zijn opslagen beschouwt en dat de aannemer zelf zijn opslagen al boven het subtotaal van de inschrijvingsstaat heeft verwerkt. Dit voorgaande is wel afhankelijk van de samenstelling van partijen waarmee de inschrijver heeft ingeschreven.
- Per saldo blijken de eindbedragen van de directieraming en inschrijving minder dan 1 procent uit elkaar te liggen. De ervaring wijst uit dat elke kostendeskundige in een raming op andere bedrag uitkomt dan een andere kostendeskundige. Bij vergelijking van onafhankelijke ramingen van een geheel werk blijken sommige posten hoger te zijn en andere juist weer lager. Per saldo "onderaan de streep" kan vaak geconcludeerd worden dat de onafhankelijk van elkaar opgestelde ramingen redelijk bij elkaar zullen liggen. Ook voor de situatie van de onderhavige parkeergarage is dat het geval. Deze constatering geeft een goede basis voor de conclusie dat het geringe verschil geen aanleiding geeft om de inschrijving als een abnormaal lage of onaanvaardbaar hoge inschrijving te bestempelen.
- Wat als laatste opvalt met deze inschrijving is dat bij de lage startkosten in de uitvoering van de opdracht (engineering, realisatie basisconstructie parkeergarage) en lage opslagen het gunstig is dat het kasritme van betaling goed uitpakt voor ons als opdrachtgever, omdat wij pas in een later stadium grotere bedragen dienen te betalen. In het schema van de directieraming zou dit kasritme er in dat licht ongunstiger hebben uitgezien. Dit draagt niet bij aan beschouwingen over het verschil, maar de conclusie is wel dat de opstelling inschrijver hiermee een positief bijeffect verkrijgt.
- Verdere bijzonderheden zijn niet geconstateerd.

Met het voorgaande is de verklaring van het verschil tussen de directieraming en de inschrijving van de inschrijver gegeven. Een na gunning door de Opdrachtnemer te leveren begroting zal hierin nader inzicht geven. Voor dit moment geeft het voorgaande geen aanleiding om hierover bij de inschrijver navraag te doen om een verduidelijking aan te leveren, de inschrijvingsstaat is afdoende om de voorgaande verklaring mee te hebben opgezet.

Betrokken kostendeskundige: B. Rijnders

Het opdrachtbedrag past wel in het door de budgethouders beschikbaar gestelde bedrag van € 35.000.000,-. Daarbij is in het beschikbaar gestelde bedrag naast de reservering voor de inschrijvingssom voor de ontwerp- en realisatiefase een financiële reservering voor contractwijzigingen beschikbaar is. Daarnaast komen de indexatiekosten van dit werk ten laste van het projectbudget.

Wat betreft het Meerjarig Onderhoud is uit de analyse van de inschrijving gebleken dat het inschrijvingsbedrag van de inschrijver afgerond € 713.000,-hoger uitvalt dan de directieraming daarvoor. Daarbij wordt vermeld, dat voor dit project bij Parkeren het budget voor het Meerjarig Onderhoud is belegd.
Parkeren heeft op basis van de exploitatieberekening in deze fase rekening gehouden met een budgetreservering van € 9.252.582,-. Dit bedrag is hoger dan de directieraming en zou naar aanleiding daarvan dekkend moeten zijn. Echter valt, zoals in voorgaande analyse aangegeven, de inschrijving hoger uit, namelijk afgerond € 9.613.000,-.

Ondanks het voordeel per saldo uit de in de analyse genoemde plussen en minnen op beide hoofdonderdelen "Ontwerp- en realisatiewerkzaamheden" respectievelijk "Meerjarig Onderhoud" kan dit aanbestedings- en gunningstechnisch niet worden vereffend door onderlinge verschuiving in de inschrijving. De vereffening zou budgettair wel intern gemeente kunnen worden geregeld. Maar voor de gunning is het uitgangspunt dat het budget voor het Meerjarig Onderhoud bij Parkeren ligt en de dekking voor het budget vanuit Parkeren dient te komen.
Om het budget naar aanleiding van het negatieve verschil van afgerond € 361.000,- rond te krijgen heeft Parkeren bestuurlijk de mogelijkheid om dit verschil op te lossen door middel van het uitgeven van extra abonnementen. Parkeren heeft aangegeven dat daarmee het budget voor het onderdeel "Meerjarig Onderhoud" toereikend is.

6. Contractmanagement

Op de werkzaamheden van de aannemingsovereenkomst vindt Systeemgerichte Contractbeheersing (SCB, risicogestuurd) plaats op basis van de UAV GC 2005. Er zal worden toegezien op de naleving van de beloftes uit de kwaliteitsdocumenten. Hierbij ligt de focus op de vereiste conditioneringsmaatregelen rond de realisatiefase die de inschrijver met zijn risicobeheersplan heeft aangeboden en het behalen van de aangeboden MPG-waarde.

Het projectmanagement vindt plaats via de projectmanager van het Ingenieursbureau (dhr. G.J.A. de Klerk), het financieel mandaat ligt bij de Ambtelijk Opdrachtgever (dhr. B. Boeker, Grond & Ontwikkeling (G&O)).

7. Advies directieadviseur

De Lead Buyer wordt geadviseerd in te stemmen met voorliggend verzoek.
Complimenten voor de uitgebreide prijsanalyse.

Omdat er maar één inschrijver is kan er direct opdracht worden gegeven. Zorg dat de opdrachtbrief ondertekend wordt door en bevoegd persoon en dat de datum op de brief een latere datum is dan dit gunningsbesluit.
Voor bedragen boven de 20 miljoen dient het college te ondertekenen tenzij er een volmacht is verkregen. Ik heb deze volmacht niet gezien. Mocht deze er zijn dan graag meesturen aan ABT.

Neem in de brief mededeling gunningsbeslissing nog een zin op waarin dit staat vermeld:
"In de Annex III van dit UAV-GC contract is geregeld dat de zekerheidsstelling 21 dagen na opdrachtverlening dient te zijn aangeboden ter acceptatie."

Saskia Strubbe
19 januari 2026

8. Besluit van de directeur van het Ingenieursbureau in de rol van Lead Buyer met in acht name van de directieadviseur

Besluit	akkoord / ~~niet akkoord~~
Datum	19 januari 2026
Opmerkingen	

Handtekening