

Procesvoorstel '1-op-1' inkoop combinatie

Klant : Gemeente Huizen
Project : Wijkcentrum De Draaikom
Referentie : memo.01
Datum : 21 juni 2022

Aanleiding

Gemeente Huizen is voornemens het huidige wijkcentrum "De Draaikom" te slopen en een nieuw wijkcentrum met het nabij gelegen sportgebouw c.q. gymzaal "Damwand", gelegen aan de Damwand 1 te Huizen, te integreren en door een combinatie (architectenbureau en bouwbedrijf) te laten realiseren. De projectscope voor de combinatie is primair gericht op het ontwikkelen en realiseren van het wijkcentrum met de bijbehorende gebruikersgerichte ruimtes.

In het raadsbesluit van 28 oktober 2021 is vastgelegd bovengenoemd project op basis van een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure, gebaseerd op een 'Design & Build' UAV-GC bouworganisatiemodel uit te schrijven. 'Design & Build' is voor dit project gekozen door de hoge integraliteit en de scherpe prijsaanbieding die deze contractvorm met zich mee brengt. Deze aanpak komt overeen met de aanbestedingsprocedure van het project 'entreegebouw Zwembad Sijsjesberg'.

Er is door Res & Smit een interessepeiling uitgevoerd bij drie lokale architectenbureaus. Aan de architectenbureaus is gevraagd een combinatie te vormen met een bouwbedrijf welke beschik over een passend portfolio die kan aantonen dat het bedrijf eveneens financieel geschikt is voor de opgave, door middel van de onderstaande criteria:

- in het jaar 2021 heeft beschikt over een solvabiliteitsratio van 20% of meer;
- de afgelopen twee boekjaren (2020 en 2021) aan opdrachten in de utiliteitsbouw een jaaromzet van € 9.000.000,- of meer heeft behaald.

Alle drie de architectenbureaus hebben tijdens de peiling laten weten graag deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. In de tijd tot de uiterlijke inschrijfdatum van 3 juni hebben hiervan twee architectenbureaus kenbaar gemaakt moeite te hebben met het vinden van een passend bouwbedrijf welke voldoet aan de financiële eisen. Om deze reden heeft de gemeente Huizen besloten de minimale omzet-eis in utiliteitsbouw van €9.000.000,- te verlagen naar €6.000.000,- en de uiterlijke inschrijfdatum te verlengen van 3 juni naar 10 juni 2022.

Ondanks deze versoepelingen heeft er uiteindelijk maar één combinatie zich ingeschreven met een bouwbedrijf dat voldoet aan de gestelde eisen. De andere twee architecten waren voornemens een samenwerking te starten met een bouwbedrijf welke lokaal is, maar niet voldoet aan de solvabiliteits- of omzetseis, zelfs niet na de correctie. De architectenbureaus hebben in de extra gegeven periode tot ver buiten de regio naar een bouwbedrijf gezocht, maar hebben hierbij geen combinatie kunnen vormen.

In de huidige periode van hoogconjunctuur (zeker in de bouwwereld) is het vermeldingswaardig dat er een combinatie zich heeft ingeschreven die aan alle gestelde eisen voldoet. De ingeschreven combinatie voldoet aan de gestelde eisen en heeft recent een het project Entreegebouw Zwembad Sijsjesberg (2021) geheel naar tevredenheid binnen het budget, planning en kwaliteitseis voor de gemeente Huizen afgerond.

Het voorliggende voorstel is om verder te gaan met de combinatie die heeft voldaan aan de gestelde inschrijvingseisen en hierbij kan voldoen aan het portfolio, financiële eisen en planning. Het vervolg van deze procedure zal daarmee veranderen naar een '1-op-1' selectie waarbij middels onderstaand voorstel nog steeds sprake is van een integrale project benadering.

Een alternatieve aanpak is om verder te gaan met het huidige meervoudige traject waarin gemeente Huizen genoodzaakt is de financiële eisen te versoepelen en meer partijen (eventueel ver buiten de regio) te benaderen. Deze aanpak zal voor een vertraging zorgen in de planning waarbij een beter aanbestedingsresultaat niet gegarandeerd kan worden.

Aanpak

Ook bij een '1-op-1' selectie is het de bedoeling om zowel het ontwerprisico (gedurende de ontwikkeling) als het uitvoeringsrisico (tijdens de bouw) volledig bij de combinatie onder te brengen. Derhalve kan gebruik worden gemaakt van het reeds opgestelde Programma van Eisen, vlekkenplan door Studio FFAM en de model basisovereenkomst 'Design & Build'. Bij een meervoudige onderhandse aanbesteding zouden de inschrijvende combinaties, op basis van de inschrijvingsleidraad, worden verzocht een aanbidding uit te brengen bestaande uit een:

- planuitwerking, zoals o.a. een schetsontwerp (SO) voor het wijkcentrum en een voorstel voor het energieconcept en de materiaaltoepassingen;
- uitvoeringsplan, zoals o.a. een projectplanning, risico-analyse en verificatieplan;
- prijsopgave, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden.

Bij een '1-op-1' selectie kan een andere aanpak worden voorgestaan. Op basis van het Programma van Eisen, het vlekkenplan, de model basisovereenkomst 'Design & Build', planning en een prijsvormingsrichtlijn (is 'omgebouwde' inschrijvingsleidraad) zou de (te selecteren) combinatie in eerste instantie een offerte kunnen uitbrengen voor het vervaardigen een ontwikkelplan, dat onder andere dient te bestaan uit een:

- integraal voorontwerp (VO) voor het wijkcentrum, met daarbij een uitwerking van het energieconcept, de materiaaltoepassingen en terreininrichting;
- projectplanning;
- prijsopgave voor de verdere ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden, waarvoor in de prijsvormingsrichtlijn een richtbedrag zal worden opgenomen.

Op basis van deze offerte kan gemeente Huizen een opdracht verstrekken voor het vervaardigen van een ontwikkelplan. Dit ontwikkelplan wordt door gemeente Huizen getoetst aan de hand van het Programma van Eisen. Doordat er met een '1-op-1' selectie intensiever samengewerkt wordt kan er vaker getoetst worden aan de hand van het Programma van Eisen en het opgestelde vlekkenplan van Studio FFAM en intensiveert de participatie met de gebruikers en de gemeente.

Wanneer het ontwikkelplan de goedkeuring van gemeente Huizen kan verkrijgen, dan wordt voor het verdere traject met de combinatie een basisovereenkomst 'Design & Build' gesloten op basis van het eerder verstrekte model. Wanneer deze goedkeuring uitblijft, dan dient er afscheid te kunnen worden genomen van de combinatie. Voor deze situatie is het raadzaam de combinatie bij de selectie van het ontwikkelplan een 'deelnameverklaring' of 'verklaring van afstand' te laten ondertekenen. Door de ondertekening van een dergelijke verklaring zullen de tot dan toe gedane werkzaamheden en het ontwerp eigendom worden van de gemeente Huizen. De gemeente Huizen kan hierna eventueel gebruik maken van de mogelijkheid om het ontwerp bij een ander bouwbedrijf aan te besteden, mocht de samenwerking met de originele combinatie worden beëindigt.

Procesgang

Voor een '1-op-1' selectie wordt de volgende procesgang voorgesteld.

Stap 1 Selectie combinatie

Voor het selecteren van de combinatie wordt aangeraden de combinatie te kiezen die als enige heeft voldaan aan de inschrijfeisen voor de aanbestedingsprocedure.

De combinatie die als enige aan de eisen heeft voldaan is:

- Eekel architecten & Heijmans Huizen B.V.

Tijdens de selectie kan met de combinatie een 'deelnameverklaring' of 'verklaring van afstand' overeengekomen worden.

Stap 2 Afronden prijsvormingsdocumenten

Het Programma van Eisen, het vlekkenplan, de planning, de prijsvormingsrichtlijn en de model basisovereenkomst 'Design & Build' worden verder uitgewerkt dan wel afgerond.

Stap 3 Uitbrengen offerte ontwikkelplan

Op basis van de prijsvormingsdocumenten brengt de geselecteerde combinatie een offerte uit voor het gaan vervaardigen van een ontwikkelplan. Op basis van deze offerte en na goedkeuring van gemeente Huizen kan de combinatie aanvangen met de werkzaamheden.

Stap 4 Vervaardiging ontwikkelplan

Voor het ontwikkelplan worden van de combinatie onder meer de volgende zaken verlangd:

- een voorlopig ontwerp (VO) voor het wijkcentrum, met daarbij een uitwerking van het energieconcept (BENG of wanneer mogelijk ENG), de materiaaltoepassingen (in relatie tot onder andere klimaatadaptie en circulariteit) en terreininrichting;
- een projectplanning;
- een prijsopgave voor de verdere ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden.

Gedurende het ontwikkelproces vindt overleg plaats tussen de combinatie en gemeente Huizen. De regie van het ontwikkelproces ligt bij de combinatie. Voorts is het mogelijk om het in proces zijnde VO van het wijkcentrum af te stemmen met omwonenden, door middel van bijvoorbeeld een inloopavond. De prijsopgave voor de verdere ontwerpwerkzaamheden (lees: integraal DO, TO en/of UO) en de uitvoerings-werkzaamheden kan worden getoetst aan het richtbedrag en op

marktconformiteit, eventueel door een onafhankelijke kostendeskundige. Na toetsing van het ontwikkelplan kan gemeente Huizen een 'gunningsbesluit' nemen (lees: 'go/no-go besluit').

Stap 5 Ondertekening basisovereenkomst 'Design & Build'

Na een positief 'gunningsbesluit' wordt de model basisovereenkomst 'Design & Build' (op basis van de documenten van het ontwikkelplan) nader ingevuld en met de combinatie afgestemd. Na instemming daarvan door beide partijen kan worden overgegaan tot de ondertekening daarvan. De combinatie kan vervolgens aanvangen met de verdere ontwerpwerkzaamheden, waarbij de projectplanning leidend zal zijn.

Procesplanning

Voor de procesgang wordt de volgende globale planning voorzien.

Stap 1	Selectie combinatie	juli 2022
Stap 2	Afronden prijsvormingsdocumenten	augustus 2022
Stap 3	Uitbrengen offerte ontwikkelplan	september 2022
Stap 4	Vervaardiging ontwikkelplan en toetsing	september 2022 – december 2022
Stap 5	Ondertekening basisovereenkomst 'Design & Build' / start DO	januari 2023
Stap 6	Start sloop/bouw	mei 2023